

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Aleš Vacek

ZÁNİK NÁJMU BYTU

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 12. 8. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 12. 8. 2016

.....

Poděkování

Děkuji vedoucímu své diplomové práce doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné rady a cenné připomínky, které mi při zpracovávání této práce poskytl. Rovněž děkuji své rodině za podporu při studiu.

Obsah

1	Úvod	6
2	Nájem bytu a jeho zánik	8
2.1	Obecná charakteristika nájmu bytu	8
2.2	Obecná charakteristika zániku nájmu bytu	10
3	Jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu.....	13
3.1	Dohoda	13
3.1.1	Následky nedodržení písemné formy	13
3.1.2	Obsah dohody o skončení nájmu bytu	16
3.2	Uplynutí doby.....	16
3.2.1	Obnova nájmu bytu.....	17
3.2.2	Výzva k opuštění bytu	21
3.3	Smrt nájemce.....	23
3.4	Splynutí osoby pronajímatele a nájemce.....	25
3.5	Zničení (zánik) předmětu plnění	26
3.6	Odstoupení od smlouvy.....	27
4	Výpověď	29
4.1	Obecná charakteristika výpovědi	29
4.2	Výpověď ze strany nájemce	30
4.2.1	Výpověď z nájmu na dobu určitou	30
4.2.2	Výpověď z nájmu na dobu neurčitou.....	36
4.2.3	Výpověď nájemce bez výpovědní doby	37
4.2.3.1	Pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě... 38	
4.2.3.2	Nepoužitelnost bytu k bydlení z důvodů, které nejsou na straně nájemce	40
4.2.3.3	Pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti.....	40
4.2.3.4	Částečný zánik bytu	41
4.2.3.5	Nájemci brání v užívání bytu právo třetí osoby	41
4.2.3.6	Nájemci brání v užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona.....	43
4.2.3.7	Odevzdání bytu nájemcem při okamžité výpovědi	44
4.2.4	Výpověď nájemcova dědice s dvouměsíční výpovědní dobou.....	44
4.2.5	Ochrana pronajímatele proti výpovědi	45

4.3	Výpověď ze strany pronajímatele	46
4.3.1	Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou z nájmu na dobu určitou nebo neurčitou	49
4.3.1.1	Nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu	49
4.3.1.2	Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin	55
4.3.1.3	Nutnost vyklidit byt ve veřejném zájmu	56
4.3.1.4	Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu	56
4.3.2	Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou z nájmu na dobu neurčitou	57
4.3.2.1	Byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem	57
4.3.2.2	Pronajímatel byt potřebuje pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela	61
4.3.2.3	Ochrana před zneužitím výpovědního důvodu	62
4.3.3	Výpověď bez výpovědní doby	63
4.3.4	Výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou	67
4.4	Výpověď v souvislosti se změnou vlastnického práva	67
4.4.1	Právo nájemce vypovědět nájem	67
4.4.2	Právo pronajímatele vypovědět nájem	68
5	Závěr	70
	Seznam použitých zkratk	74
	Seznam použité literatury a pramenů	75
	Název práce v českém jazyce	80
	Název práce v anglickém jazyce	80
	Abstrakt	81
	Abstract	83
	Klíčová slova	85
	Keywords	85

1 Úvod

Potřeba bydlení je jednou ze základních životních potřeb každého člověka. Ne každý je ovšem vlastníkem domu či bytu, ve kterém by mohl tuto potřebu uspokojovat. Nelze též vyloučit, že někdo ani nemusí mít zájem uspokojovat svou bytovou potřebu ve vlastním domě či bytě a raději volí jiné způsoby jejího zajištění. Právním institutem, který k tomuto účelu již tradičně slouží, je nájem bytu. Vzhledem k tomu, že se jedná o institut občanského práva, nemohl ani nájem bytu uniknout rekodifikaci soukromého práva, jejíž stěžejní součástí je občanský zákoník. Ten v oblasti nájmu bytu provedl určité změny a učinil ji tak navýsost aktuální. Z celé problematiky nájmu bytu si autor jako téma této práce zvolil jeho zánik, neboť se jedná nejen o oblast zajímavou, ale též velmi praktickou. Tím ovšem není řečeno, že by jiné otázky spojené s nájmem bytu, např. vznik nájmu či práva a povinnosti smluvních stran, byly méně důležité.

Cílem práce je analyzovat právní úpravu těch způsobů zániku nájmu bytu, které lze z praktického pohledu považovat za nejdůležitější. Konkrétně se jedná o dohodu, uplynutí doby, výpověď ze strany nájemce, výpověď ze strany pronajímatele a smrt nájemce. Nastíněno bude též splnutí osoby pronajímatele a nájemce, odstoupení od smlouvy a zničení bytu. Ostatní způsoby, které by teoreticky přicházely v úvahu, budou v práci zmíněny jako možné, s ohledem na rozsah práce ale nebudou dále rozebírány. Ze stejného důvodu také nebudou řešeny všechny otázky související se zánikem nájmu bytu, respektive bude na některé pouze poukázáno. Autor si dále klade za cíl identifikovat a poukázat na nedostatky současné právní úpravy a navrhnout jejich vhodné řešení.

Cílem této práce naopak není provádět srovnání současné a předcházející právní úpravy. Vzhledem k tomu, jak dlouho je současná právní úprava v účinnosti, tzn. od 1. ledna 2014, by ovšem nebylo vhodné se od předcházející úpravy zcela distancovat. Srovnání s předcházející právní úpravou může v některých případech pomoci při interpretaci nové právní úpravy. Umožňuje např. odhalit, jaký byl záměr zákonodárce. Proto bude na určitých místech, kde to bude autor považovat za vhodné, poukázáno na předchozí právní úpravu a též na dosavadní judikaturu, která je použitelná i po rekodifikaci.

Diplomová práce nejprve stručně charakterizuje právní úpravu a základní rysy nájmu bytu a jeho zániku. Pozornost je v této části také věnována přechodným ustanovením občanského zákoníku ve vztahu k nájmu bytu. Dále následuje část práce zabývající jednotlivými způsoby zániku nájmu bytu vyjma výpovědi. Té je věnována následující samostatná část, neboť se jedná o nejrozsáhlejší problematiku této práce a zároveň o klíčový institut celého bytového práva.

Diplomová práce je zpracována na základě právních předpisů platných a účinných ke 12. srpnu 2016.

2 Nájem bytu a jeho zánik

2.1 Obecná charakteristika nájmu bytu

Podstata nájmu jako pojmenovaného smluvního typu vyplývá z ustanovení § 2201 ObčZ. Podle citovaného ustanovení se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Občanský zákoník rozlišuje mezi pojmy nájem a pacht. Rozdíl spočívá v tom, že nájemce věc toliko užívá, zatímco pachtýř ji též požívá (bere z ní plody).

Problematice nájmu bytu je v občanském zákoníku věnována speciální úprava obsažená v pododdíle nazvaném Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 a násl. ObčZ). Aby se závazek založený nájemní smlouvou řídil tímto pododdílem, musí nájemní smlouva splňovat dvě kvalifikační náležitosti, které vyplývají z ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ. Jedná se zaprvé o to, že k užívání je přenechán byt nebo dům, a zadruhé o to, že účelem nájmu je zajištění bytové potřeby nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. V ustanovení § 2236 odst. 1 věta druhá ObčZ je ovšem stanoveno, že ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Z toho lze dovodit, že základním hlediskem pro použití zvláštních ustanovení je účel nájmu.¹

Obecná ustanovení o nájmu se použijí subsidiárně na nájem bytu, pokud jejich použití nevylučuje zvláštní právní úprava. Toto pravidlo sice občanský zákoník přímo neuvádí, lze ho ale dovodit ze systematického členění právní úpravy a názvů jednotlivých pododdílů². Dále se podpůrně uplatní pravidla z obecné části závazkového práva a také ustanovení obsažená v obecné části občanského zákoníku jako např. úprava právního jednání. Nelze také zapomenout na přechodná ustanovení občanského zákoníku, kde lze nalézt obecné pravidlo týkající se nájmu, podle něhož se nájem řídí občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem;

¹ BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 23. ročník, č. 3/2015, s. 77.

² Pododdíl 1 je nazvaný Obecná ustanovení, pododdíl 2 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu.

vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3074 odst. 1 ObčZ).

Z hlediska zániku nájmu bytu je významné, že podle předchozí právní úpravy se posoudí například:

- platnost výpovědi doručené před 1. lednem 2014, jakož i délka a běh výpovědní doby v případě takové výpovědi,
- přechod nájmu bytu, zemřel-li nájemce před 1. lednem 2014.³

Dále podle ustanovení § 3076 ObčZ platí, že:

- bylo-li přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů,
- právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.

Naproti tomu podle současného občanského zákoníku se posoudí obsah a zánik nájmu bytu. Konkrétně lze např. jmenovat:

- vzájemná práva a povinnosti smluvních stran (např. zvyšování či snižování nájemného),
- délku a běh výpovědní doby, jestliže byla výpověď doručena za účinnosti současné právní úpravy, a to i když byla odeslána před 1. lednem 2014. K tomu je třeba ještě uvést, že v tomto případě musí také výpovědní důvody korespondovat se současnou právní úpravou. To platí jak pro výpověď ze strany pronajímatele (byl např. zrušen výpovědní důvod spočívající v tom, že nájemce má dva a více bytů), tak ze strany nájemce (např. výpověď z nájmu na dobu určitou doručená po 1. lednu 2014 bez udání důvodu by nevedla k zániku nájmu, pokud by tuto možnost nepřipouštěla nájemní smlouva).⁴

Charakteristickým rysem právní úpravy nájmu bytu je zvýšená ochrana nájemce jako slabší smluvní strany. To se projevuje například v povaze právních norem

³ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 11.

⁴ Tamtéž, s. 11-12.

upravujících nájem bytu. Na rozdíl od obecné úpravy nájmu, která je většinou dispozitivní povahy, lze zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu označit jako relativně (jednostranně) kogentní. To vyplývá z ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ, podle něhož se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle příslušného pododdílu. Taková ujednání jsou tedy považována za zdánlivá. Neznamená to však, že by se nájemce nemohl v nájemní smlouvě zavázat ke splnění povinnosti, kterou mu zákon nestanoví. V takovém případě je pak nutné zvažovat, zda ona povinnost není vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená (§ 2239 ObčZ). Zjevně nepřiměřenou by jistě byla povinnost nájemce dopředu hlásit pronajímateli všechny návštěvy v bytě. Takové ujednání by bylo nicotné. Naopak jako přiměřenou lze hodnotit povinnost nájemce informovat pronajímatele o tom, komu poskytl duplikát klíče od vstupních dveří do domu.⁵

Autor diplomové práce zastává názor, že je-li smyslem právní úpravy nájmu bytu primárně ochrana nájemce, měl by tento cíl být v první řadě naplněn tím, že právní úprava bude srozumitelná i právním laikům, že bude pokud možno co nejméně otevírat prostor pro různý výklad a bude nájemci poskytovat jistotu v tom, že bude vždy vědět, jak se má v dané situaci zachovat. To ale neznamená, že by právní úprava měla za každou cenu nájemci stranit. Ovšem i v případě, že právní úprava je pro nájemce nevýhodná, by pro něho měla být srozumitelná. I tím je dle názoru autora nájemce chráněn, neboť má jasnou představu o svých právech a povinnostech, i když v konkrétním případě může být důvodné upřednostnit pronajímatele. Zároveň si je autor vědom toho, že není možné, aby na každou myslitelnou situaci existovala výslovná právní úprava. Proto i vyšší míra obecnosti je v určitých případech namístě. Typickým příkladem je úprava výpovědních důvodů.

2.2 Obecná charakteristika zániku nájmu bytu

V právní úpravě zániku nájmu bytu se ve značné míře odráží ochrana nájemce. Nájemce je chráněn před neodůvodněnou ztrátou bydlení, neboť je základní životní potřebou každého člověka mít kde bydlet. Typickým příkladem ochrany nájemce je, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen ze zákonných důvodů. Jak bude dále

⁵ BEZOUŠKA, P. Bytová politika všude kolem. In: ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2013, s. 240.

ukázáno, současný občanský zákoník oproti dřívější právní úpravě vyvažuje práva a povinnosti více ve prospěch pronajímatele.

„Tradiční třídění zániku závazku nájmu bývá zpravidla klasifikováno s ohledem na to, zdali závazek existuje nadále mezi jinými subjekty (relativní zánik nájmu), či zdali právo nájmu zaniká a předmět nájmu je způsobilým předmětem ke vzniku nového závazkového právního vztahu (absolutní zánik nájmu).“⁶

K právním skutečnostem, které způsobují absolutní zánik nájmu bytu, lze zařadit:

- dohodu (§ 1981 ObčZ),
- uplynutí sjednané doby (srov. § 2230 a § 2285 ObčZ),
- zničení (zánik) předmětu plnění (srov. § 2006 a § 2226 ObčZ),
- splynutí osoby pronajímatele a nájemce (srov. § 1993 a § 1994 ObčZ),
- výpověď ze strany nájemce (§ 2287 ObčZ),
- výpověď ze strany pronajímatele (§ 2288 a násl. ObčZ),
- odstoupení od smlouvy (§ 2001 a násl. ObčZ),
- oznámení o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4 ObčZ),
- smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (§ 2279 a násl. ObčZ).⁷

Relativní zánik nájmu bytu nastává zejména na základě těchto právních skutečností:

- smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu (§ 2279 a násl. ObčZ),
- smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (§ 2282 a násl. ObčZ),
- změna vlastnictví (§ 2221 a násl. ObčZ),
- dohoda o výměně bytu (§ 1746 odst. 2 ObčZ),
- postoupení smlouvy (§ 1895 ObčZ).⁸

⁶ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 113.

⁷ Tamtéž, s. 114.

⁸ Tamtéž, s. 114.

Vedle výše zmíněných obecných institutů závazkového práva (např. dohoda, odstoupení od smlouvy) je teoreticky možné uvažovat o použití ještě dalších ustanovení obecné části závazkového práva na zánik nájmu bytu. Jedná se o ustanovení § 1764 a násl. ObčZ o změně okolností, § 1793 a násl. ObčZ o neúměrném zkrácení a § 1796 a násl. ObčZ o lichvě. Aplikace těchto ustanovení přichází ovšem v úvahu v případě, že nelze použít speciální ustanovení o nájmu bytu a domu ani obecná ustanovení o nájmu.⁹

K zániku nájmu bytu může také dojít na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem. Zde je ovšem třeba mít na paměti výše zmíněnou relativní kogentnost pravidel o nájmu bytu. Proto bude v praxi vždy nutné zvažovat, zda je takové ujednání způsobilé přivodit zánik nájmu či zda se ve smyslu § 2235 odst. 1 ObčZ jedná o ustanovení nicotné. „*Nicotná budou zejména ujednání, prostřednictvím kterých by mohlo docházet k obcházení zákonné ochrany nájemce před ztrátou bydlení a rovněž k rozšiřování možností – nad rámec případů předvídaných zákonem – skončení nájmu (ze strany pronajímatele).*“¹⁰ Nicotným by tak bylo např. ujednání rozšiřující výpovědní důvody pronajímatele či ujednání upravující běh výpovědní doby. Upravit délku výpovědní doby pouze ve prospěch nájemce by ovšem možné bylo, mohlo by se např. jednat o ujednání, že nájemce může nájem sjednaný na dobu neurčitou vypovědět bez výpovědní doby.

⁹ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 114.

¹⁰ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 15.

3 Jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu

Tato část práce se zabývá jednotlivými způsoby zániku nájmu bytu s výjimkou výpovědi, které je s ohledem na její rozsah věnována samostatná část.

3.1 Dohoda

V rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu neobsahuje občanský zákoník úpravu dohody o skončení nájmu bytu. Tuto skutečnost považuje autor za nešťastnou, neboť vede k výkladovým obtížím, jak bude ukázáno. Právním základem pro zánik nájmu bytu dohodou je tak ustanovení § 1981 ObčZ, které stanoví, že stranám je na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový. O možnosti nájmu bytu ukončit dohodou tedy není pochyb. Pokud se jedná o formu takové dohody, musí být písemná. Tento závěr je možné dovodit ze spojení ustanovení § 564 a § 2237 ObčZ. Podle ustanovení § 564 ObčZ platí, že pokud zákon pro právní jednání vyžaduje určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Jelikož podle § 2237 ObčZ vyžaduje nájemní smlouva písemnou formu, vyplývá požadavek písemné formy i pro dohodu o skončení nájmu bytu.

3.1.1 Následky nedodržení písemné formy

Bude-li dohoda o skončení nájmu bytu uzavřena ústně, je třeba řešit otázku, jaký následek tato skutečnost způsobí. Při posuzování této otázky je vhodné nejprve se zaměřit na obecné ustanovení § 582 odst. 1 ObčZ¹¹, které se zabývá nedostatkem formy právního jednání. Výkladem citovaného ustanovení v kontextu ostatních ustanovení o neplatnosti právního jednání lze dospět k závěru, že „*stanoví-li zákon, s ohledem na veřejný pořádek, povinnost zachovat určitou formu právního jednání, bude mít nezachování formy (tj. porušení povinnosti zachovat určitou formu) za následek absolutní neplatnost. Avšak je-li forma zákonem stanovena bez ohledu na veřejný pořádek, ale obsah a účel dotyčného zákonného ustanovení neplatnost jednání vyžaduje (§ 580), půjde o jednání relativně neplatné, pokud je v zájmu stran stanovenou formu dodržet. Porušení zákonného požadavku určité formy v případě, kdy obsah a účel zákonného ustanovení*

¹¹ § 582 odst. 1 ObčZ stanoví, že není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí.

sankci neplatnosti nežádá, neplatnost nezakládá, tj. právní jednání bude platné.“¹² Z této základní teze je třeba dále vycházet a klást otázku, jaký účel má písemná forma dohody o skončení nájmu bytu.

Podle Bajury¹³ je účelem písemné formy ochrana slabší smluvní strany (nájemce) a její nedodržení má za následek narušení veřejného pořádku. Proto také považuje ústně sjednanou dohodu o skončení nájmu za absolutně neplatnou (§ 588 ObčZ). Dále však uvádí, že nájemce nemůže podle § 582 ObčZ namítnout neplatnost dohody v případě, že ústně sjednanou dohodu splnil (odevzdal dobrovolně byt). V této situaci již podle něj nelze hovořit o narušení veřejného pořádku a dochází tak ke zhojení vady právního jednání.

Jiný názor má Selucká¹⁴, podle níž způsobuje nedostatek písemné formy relativní neplatnost s tím, že obě smluvní strany ve vzájemném působení tuto neplatnost právního jednání způsobily, a proto se podle § 579 odst. 1 ObčZ nemůže této neplatnosti dovolávat ani pronajímatel, ani nájemce (s určitými výjimkami, jako např. kdyby pronajímatel odmítl uzavřít dohodu písemně). Při srovnání s nájemní smlouvou pak dochází k závěru, že v případě dohody o skončení nájmu bytu není namístě chránit nájemce, neboť obě smluvní strany chtějí právní vztah ukončit.

Autor této práce zastává názor, že je třeba chránit nájemce. Na druhé straně nepovažuje vadu ústně sjednané dohody o skončení nájmu bytu za tak zásadní, že by měla znamenat rozpor s veřejným pořádkem a zakládat její absolutní neplatnost. Proto je třeba přisvědčit názoru o relativní neplatnosti ústně sjednané dohody o skončení nájmu bytu. Pak je rovněž možné souhlasit s tím, že této neplatnosti se nemůže dovolat žádná ze smluvních stran, neboť kdyby zákonodárce chtěl nájemce chránit, mohl tak učinit výslovně, jak to činí v případě nájemní smlouvy (§ 2237 ObčZ). Na základě současné právní úpravy se autorovi tento výklad jeví jako nejpravděpodobnější. Na druhé straně

¹² ZUKLÍNOVÁ, M. Občanskoprávní skutečnost. In: DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část.* 2016, s. 194.

¹³ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku.* 2014, s. 18.

¹⁴ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva.* 2015, s. 116-117.

ale závěr, ke kterému vede, neodpovídá jeho názoru o potřebě nájemce chránit. Proto autor nabízí výklad za použití analogie s nájemní smlouvou.

Dle § 2237 ObčZ vyžaduje nájemní smlouva písemnou formu, přičemž pronajímatel nemůže namítnout její neplatnost pro nedostatek formy. Pronajímatel je tedy odpovědný za formu nájemní smlouvy. Při analogickém použití tohoto ustanovení na dohodu o skončení nájmu bytu lze dospět k závěru, že ústní dohoda by byla stižena sankcí relativní neplatnosti s tím, že pronajímatel by neměl možnost se této neplatnosti dovolat. Tento výklad považuje autor z praktického pohledu za nejvhodnější, neboť odpovídá ochraně nájemce, který by se (na rozdíl od pronajímatele) mohl dovolávat neplatnosti ústní dohody. Právo dovolat se neplatnosti ústní dohody by však nájemci svědčilo pouze do doby, než by se z bytu dobrovolně vystěhoval (§ 582 odst. 2 ObčZ), tím by byla zajištěna jistota pro pronajímatele, který by po vystěhování nájemce mohl byt pronajmout někomu jinému. Tento výklad vede v podstatě ke stejnému řešení, které volí Bajura. Rozdíl je v tom, že v tomto případě by dohoda o skončení nájmu bytu nebyla automaticky stižena sankcí absolutní neplatnosti. Autor se domnívá, že k tomu není důvod, když ani v případě nájemní smlouvy tomu tak není.¹⁵

Proti tomuto výkladu je ovšem možné vznést argument opírající se o přípustnost použití analogie. Je zřejmě možné se domnívat, že použití analogie není v daném případě namístě. Tuto problematiku řeší ustanovení § 10 odst. 1 ObčZ, podle něhož nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího. Klíčem k řešení otázky, zda je v daném případě možné použít analogii, je zjevně formulace „nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení“, respektive její výklad. Při striktním použití gramatického výkladu by bylo možné říci, že analogii lze v daném případě použít, neboť zákon neobsahuje ustanovení, které by se výslovně zabývalo dohodou o skončení nájmu bytu. To by ovšem byl velice zjednodušený postup, neboť problematika použití analogie je poněkud složitější. Jedním ze základních předpokladů použití analogie je mezera v zákoně.¹⁶ Mezeru v zákoně lze

¹⁵ HULMÁK, M., KABELKOVÁ, E. Komentář k § 2237. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 2014, s. 349.

¹⁶ LAVICKÝ, P. Komentář k § 10. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* 2014, s. 102.

charakterizovat jako určitou neúplnost či nedostatek něčeho. Dále je ještě v daném případě třeba učinit hodnotový soud, že to, co zde není, zde vlastně být má. To znamená, že pro danou situaci absentuje právní norma, která by ovšem musela existovat, kdyby byl zákonodárce důsledný.¹⁷

Autor se domnívá, že v daném případě není prostor pro použití analogie, neboť řešení je možné dovodit ze zákona přímo. Dále se lze domnívat, že ani o jednom z výše uvedených výkladů bez použití analogie nelze soudit, že by byly neslučitelné s hodnotovým pozadím právního řádu, jak o něm pojednává Melzer¹⁸. Z tohoto důvodu je nutné uzavřít, že v daném případě se nejedná o mezeru v zákoně. To ovšem nic nemění na názoru autora, že řešení, ke kterému by užití analogie vedlo, by v daném případě bylo nejlepší. Proto je de lege ferenda možné doporučit, aby v daném smyslu byl novelizován občanský zákoník. Z legislativního pohledu by se přitom mohlo jednat jen o nepatrnou změnu. Stačilo by např. do ustanovení § 2237 doplnit větu, která by zněla: „to platí obdobně pro dohodu o skončení nájmu bytu nebo domu.“

3.1.2 Obsah dohody o skončení nájmu bytu

Pokud se jedná o obsahové náležitosti dohody, měl by z ní být patrný výslovný projev vůle smluvních stran o tom, že chtějí skončit nájem dohodou, a dále přesný okamžik, ve kterém má nájem skončit. Tímto okamžikem nemusí být konec měsíce (srov. běh výpovědní doby), ale může jím být jakékoliv datum, na kterém se strany shodnou.¹⁹

3.2 Uplynutí doby

Nájem je možné sjednat na dobu neurčitou nebo na dobu určitou. Ustanovení § 2204 odst. 1 ObčZ stanoví nevyvratitelnou právní domněnku pro případ, že strany v nájemní smlouvě o době trvání ani dni skončení nájmu nic nesjednají. Podle citovaného ustanovení pak platí, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou.

¹⁷ MELZER, F. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. 2011, s. 223.

¹⁸ Tamtéž, s. 223.

¹⁹ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 115.

Zánik nájmu bytu uplynutím doby připadá v úvahu jen u nájmu sjednaných na dobu určitou. Podle § 2204 odst. 1 ObčZ je možné nájem na dobu určitou sjednat tak, že strany ujednájí dobu jeho trvání nebo den jeho skončení. „Dobu trvání nebo den skončení nájmu je možné vymezit buď jednoznačně uvedením konkrétní doby (např. dva roky) nebo konkrétního data (např. 21. 12. 2014), nebo relativně neurčitě, tj. způsobem, který je určitý ve vztahu ke skutečnosti, která povede k jeho zániku, ale není určitý ve vztahu k okamžiku, kdy taková skutečnost nastane (např. doba trvání pracovního poměru, doba trvání podnikatelského oprávnění, den ukončení studia apod.). Oba způsoby je možné i kombinovat (např. na dobu studia, nejpozději do 30. 6. 2015).“²⁰

Sjednájí-li strany v nájemní smlouvě dobu trvání nájmu (např. dobu dvou let od uzavření smlouvy), skončí nájem ve smyslu § 603 ObčZ uplynutím této doby. Zde je třeba upozornit na to, že pokud poslední den této doby připadne na den pracovního klidu, skončí nájem tímto dnem a nikoli tedy až nejbližším následujícím pracovním dnem (§ 607 ObčZ *a contrario*). Dále občanský zákoník v ustanovení § 605 odst. 2 stanoví pravidlo pro počítání dob, podle kterého konec doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá. Jestliže je tedy sjednán nájem např. na dobu jednoho roku a k uzavření nájemní smlouvy došlo 1. ledna 2016, pak konec nájmu připadá na 1. ledna 2017. To je změna oproti předchozí právní úpravě, neboť za její účinnosti byl v případě nájmu, který byl sjednán např. 1. ledna na dobu jednoho roku, za poslední den nájmu pokládán 31. prosinec.²¹

3.2.1 Obnova nájmu bytu

Obnovení nájmu bytu občanský zákoník upravuje v ustanovení § 2285, podle něhož pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednájí-li si strany něco jiného. Dané ustanovení je tedy dispozitivní

²⁰ BAJURA, J. Komentář k § 2204. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1073.

²¹ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku.* 2014, s. 97.

a strany mohou obnovení nájmu zcela vyloučit, případně sjednat obnovení nájmu na kratší nebo delší dobu než dva roky apod.

Konkludentní chování pronajímatele a nájemce lze z teoretického pohledu chápat různě. Za prvé je možné dovozovat, že pokračování v užívání bytu nájemcem je ofertou, se kterou pronajímatel svým nekonáním projevuje souhlas, a že tímto způsobem dochází ke změně v obsahu závazku, tj. ke kumulativní novaci (změně ujednání o době nájmu). V tomto případě by se tedy jednalo o pokračování v existujícím závazku a nikoliv o uzavření nové nájemní smlouvy. Druhé pojetí je založeno na myšlence obnovení již zaniknuvšího právního poměru. Ani podle tohoto pojetí zde není nový závazkový právní poměr, ale jedná se o původní nájem, který „obživl“. Za třetí se nabízí konstrukce, podle které dochází k uzavření nové nájemní smlouvy. Původní závazek tedy zaniká a vzniká nový se stejným obsahem.²²

Jelikož zákonodárce používá formulaci „nájem znovu ujednán“ (§ 2285 ObčZ), jde zřejmě o třetí z uvedených pojetí. To je koncepční změna, neboť předchází právní úprava²³ a na ní navazující judikatura²⁴ vycházela z „obživnutí“ původního nájmu. Z praktického pohledu ovšem tato změna nemá zásadní význam, neboť z hlediska práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem má jejich konkludentní jednání ve všech případech stejné důsledky.²⁵

V literatuře se objevují názorové rozdíly ohledně aplikace ustanovení § 2285 ObčZ. Bajura se Salačem²⁶ dovozují, že citované ustanovení lze použít jen v případě nájmu sjednaných na dobu určitou po uplynutí doby nájmu. Naproti tomu Selucká²⁷ zastává názor, že se dané ustanovení aplikuje bez ohledu na to, jakým způsobem došlo k zániku nájmu bytu, přičemž argumentuje tím, že speciální ustanovení § 2285 ObčZ deroguje obecné pravidlo § 2230 ObčZ, které se tudíž nepoužije, a dále také tím, že je třeba se přiklonit k výkladu, který je pro nájemce nejpříznivější, když vychází

²² SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 119-120.

²³ § 676 odst. 2 ObčZ 1964.

²⁴ Rozsudek NS ze dne 5. února 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97.

²⁵ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 121.

²⁶ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2285. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. 2014, s. 1276.

²⁷ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 121.

z pojetí nájemce jakožto spotřebitele a odkazuje na ustanovení § 1812 ObčZ. K těmto argumentům lze mít několik výhrad.

Předně k subsidiární aplikaci obecného ustanovení § 2230 ObčZ na nájem bytu. Autor se neztotožňuje se závěrem o nepoužití obecného ustanovení. Ze znění obou porovnávaných ustanovení je zřejmé, že v podstatě není možné na nájem bytu použít § 2230 odst. 1 ObčZ, neboť ten je zněním § 2285 ObčZ derogován. Podle ustanovení § 2230 odst. 2 ObčZ však platí, že k prodloužení nájmu nedojde, pokud již strana dříve nájem vypověděla. Z toho vyplývá, že názor o užití § 2285 ObčZ i na případy, kdy nájem skončil výpovědí pronajímatele, musí být nutně založen na tezi o nepoužití celého § 2230 ObčZ. V opačném případě by nebylo možné k uvedenému závěru dojít. Avšak ustanovení § 2230 odst. 2 ObčZ obsahuje ještě jedno důležité pravidlo, a sice že k prodloužení nájmu nedojde, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí. Pro případ, že by se toto pravidlo na nájem bytu nepoužilo, je třeba klást otázku, jak by měl pronajímatel docílit toho, aby nájemce musel opustit byt v den, kdy má nájem bytu podle nájemní smlouvy skončit. Z ustanovení § 2285 takový postup nevyplývá. Když zde zákon říká, že „pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil“, odkazuje zřejmě na dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit. To znamená, že toto ustanovení se použije jen tehdy, kdy již je skutkově naplněna hypotéza, že nájemce byt užívá po tom, co měl nájem skončit. A právě k tomu, aby vůbec nemohlo k naplnění této hypotézy dojít, tj. aby nájemce nemohl po právu užívat byt po uplynutí doby nájmu, slouží ustanovení § 2230 odst. 2 ObčZ. Pokud tedy bude nájemní smlouva uzavřena např. do 31. prosince 2016 a pronajímatel bude chtít zajistit, aby nájemce v tento den musel byt opustit, tj. aby 1. ledna 2017 nemohl užívat byt po právu, měl by dát nájemci v přiměřené době předem najevo, aby byt opustil. Pokud by se ustanovení § 2230 odst. 2 ObčZ na nájem bytu neaplikovalo, nabízí se pronajímateli ještě jedna možnost, a sice v souladu s ustanovením § 2292 ObčZ požadovat, aby nájemce odevzdal byt v den, kdy nájem končí. Podle citovaného ustanovení tedy zjevně pronajímateli nic nebrání, aby se poslední den nájmu dostavil do bytu a požadoval po nájemci jeho odevzdání. Nájemce by pak měl byt pronajímateli odevzdat, jinak by porušil svou povinnost vyplývající z § 2292 ObčZ. Takovým porušením povinnosti by pak mohl dokonce pronajímateli způsobit škodu, kterou by byl povinen nahradit. Škoda by mohla spočívat např. v tom, že pronajímatel měl od následujícího dne v úmyslu pronajmout byt jinému nájemci, který nájem

vypověděl bez výpovědní doby, neboť se původní nájemce nevystěhoval, a proto byl byt nezpůsobilý k účelu bydlení (§ 2227 ObčZ). Přestože tedy pronajímatel má možnost, jak zabránit tomu, aby byla skutkově naplněna hypotéza § 2285 ObčZ, autor této práce se domnívá, že by měl mít také možnost dopředu, tedy v přiměřené době před skončením nájmu, aplikaci § 2285 ObčZ vyloučit. Nadto je autor toho názoru, že dát nájemci v přiměřené době najevo, že nájem uplynutím doby skončí, by měla být dokonce povinnost pronajímatele. Důvodem je ochrana nájemce, který by díky tomu dopředu věděl, že s obnovením počítat nemůže a že si má hledat jiné bydlení. Současná úprava vystavuje nájemce riziku spočívajícím v tom, že ačkoli se bude zdát, že pronajímatel s ním nájemní smlouvu prodlouží, bude v případě, že si pronajímatel celou situaci rozmyslí, nucen vyklidit byt v podstatě ze dne na den. Tomu by právě měla čelit povinnost pronajímatele dopředu nájemce písemně upozornit, že nájem skončí. Pokud by toto pronajímatel neučinil, ztrácel by možnost požadovat odevzdání bytu v den skončení nájmu a musel by ve smyslu § 2285 ObčZ nájemce vyzvat k tomu, aby byt opustil. S tím úzce souvisí otázka, do kdy se má nájemce vystěhovat, pakliže užívá byt poté, co nájem skončil a je pronajímatelem vyzván, aby byt opustil. K odpovědi viz kapitola 3.2.2.

Názory autora tedy lze shrnout takto. Podle současné právní úpravy má pronajímatel podle ustanovení § 2230 odst. 2 ObčZ možnost dát nájemci v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, ale není to jeho povinností. Pronajímatel dále může požadovat, aby mu nájemce poslední den nájmu odevzdal byt (§ 2292 ObčZ). Žádoucí by ovšem bylo, aby měl pronajímatel povinnost dát nájemci v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí uplynutím doby. Tím by byla důsledněji reflektována ochrana nájemce, která je cílem institutu obnovy nájmu.

Pokud jde o názor Selucké o pojetí nájemce jako spotřebitele a její argument ustanovením § 1812 odst. 1 ObčZ, má autor této práce jiný názor. Občanský zákoník definuje spotřebitele jako člověka (fyzickou osobu), který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná (§ 419 ObčZ). Pronajímatel ale často není podnikatelem, a proto ani nájemce není možné obecně považovat za spotřebitele. Aby bylo možné považovat nájemce za spotřebitele, musel by být pronajímatel podnikatelem, a to navíc, jak plyne ze smyslu uvedeného ustanovení, podnikatelem, jehož předmětem podnikání je pronájem nemovitých věcí. Tak tomu ale často není, a proto

ani nájemce v těchto případech není možné považovat za spotřebitele. I kdyby se jednalo o případ, že by pronajímatel byl podnikatelem s předmětem podnikání pronájem nemovitých věcí, nebylo by možné použít ustanovení § 1812 odst. 1 ObčZ. Autor se domnívá, že z tohoto ustanovení nelze dovodit závěr, že při výkladu zákona se má použít výklad pro spotřebitele nejpriznivější, neboť toto ustanovení se vztahuje na výklad smlouvy, nikoli na výklad zákona.

S ohledem na výše uvedené se autor přiklání k závěru, že ustanovení § 2285 ObčZ lze aplikovat pouze na nájmy sjednané na dobu určitou po uplynutí doby nájmu. Tento závěr lze dovodit ze samotného znění citovaného ustanovení („ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve“). Tak ostatně činí i Bajura se Salačem²⁸.

3.2.2 Výzva k opuštění bytu

Užívá-li nájemce byt poté, co měl nájem skončit, může pronajímatel zabránit obnovení nájmu tak, že nájemce v tříměsíční lhůtě vyzve, aby byt opustil. Tato výzva vyžaduje písemnou formu. Vyzve-li pronajímatel nájemce k opuštění bytu ústně, bude dle autorova názoru taková výzva stižena sankcí relativní neplatnosti. Této neplatnosti se ale nebude moci dovolávat pronajímatel, protože to byl on, kdo neplatnost právního jednání způsobil (§ 579 odst. 1 ObčZ). Na druhé straně pokud nájemce na základě ústní výzvy dobrovolně byt opustí, nebude mít dále možnost se neplatnosti dovolat (§ 582 odst. 2 ObčZ).

V literatuře se lze setkat s názorem, podle kterého není v případě výzvy k opuštění bytu důvodu postihovat nedostatek písemné formy neplatností za předpokladu, že pronajímatel je schopen prokázat, že dostatečně určitě projevil nájemci svou vůli, aby byt opustil.²⁹ Autor však zastává názor, že požadavek písemné formy má za cíl ochranu nájemce, a proto je třeba její nedodržení považovat za vadu formy právního jednání, která má za následek jeho relativní neplatnost.

Jak již bylo výše naznačeno, je důležitou otázkou, do kdy se má nájemce vystěhovat, pakliže užívá byt poté, co nájem skončil a je pronajímatelem vyzván, aby byt opustil. Tato otázka není výslovně zákonem řešena. Pronajímatel by v takové situaci mohl

²⁸ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2285. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1276.

²⁹ Tamtéž, s. 1277.

argumentovat tím, že nájem bytu již vlastně skončil a že nájemce je tudíž povinen se vystěhovat v podstatě ihned. To ovšem nelze dle názoru autora po nájemci požadovat, zvláště ne tehdy, pokud řádně plní své povinnosti. Lze si např. představit, že nájemce užívá byt již třetí měsíc poté, co měl nájem skončit, řádně platí nájemné a náhle je mu doručena výzva, aby byt opustil. Kdyby v takovém případě bylo po nájemci požadováno, aby byt opustil ihned, znamenalo by to, že by prakticky byl nucen mít po celou dobu užívání bytu po skončení nájmu zajištěno jiné bydlení, aby se v případě výzvy pronajímatele mohl okamžitě přestěhovat. To ovšem neodpovídá účelu ustanovení § 2285 ObčZ, kterým je ochrana nájemce. Tento závěr vyplývá z důvodové zprávy, podle níž je automatické obnovení sankcí za nedostatečnou aktivitu pronajímatele. Z tohoto důvodu se autor domnívá, že nájemce by měl mít na opuštění bytu určitou dobu. Otázka tedy zní jakou?

V tomto ohledu vidí autor podobnost s ustanovením § 2299 ObčZ, které řeší situaci po smrti nájemce služebního bytu. V tomto případě je chráněna osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem. Zákon jí dává možnost v bytě po právu bydlet poté, co nájem skončil. To je ovšem obdobné jako u nájemce, který pokračuje v užívání bytu poté, co měl nájem skončit. Nájemce také užívá byt po právu, které mu dává zákon. V obou případech musí pronajímatel, pokud chce, aby byl byt vyklizen, danou osobu vyzvat, aby byt opustila. Ustanovení § 2299 ObčZ pak výslovně stanoví, že na vyklizení má osoba užívající byt tři měsíce. Autor by tedy postupoval analogicky s citovaným ustanovením a doba, kterou má nájemce na vyklizení, pakliže je vyzván k opuštění bytu, je podle něho tři měsíce. Oponovat je možné tak, že doba tří měsíců, kterou nájemce má na vystěhování, se zdá poměrně dlouhá v situaci, kdy nájem již vlastně skončil. Autor je však toho názoru, že je věcí pronajímatele, aby si střežil svá práva a pokud tak včas neučiní, měl by nést odpovědnost, která v tomto případě spočívá v tom, že musí čekat, než se nájemce vystěhuje. I z tohoto důvodu se autor domnívá, že by pronajímatel měl mít při subsidiární aplikaci § 2230 odst. 2 ObčZ možnost dát v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, a tím vyloučit aplikaci § 2285 ObčZ. V takovém případě by se nájemce musel poslední den nájmu vystěhovat a výzva pronajímatele by vůbec nebyla třeba. Tím by byla zajištěna rovnováha práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem. Proto autor zastává tento výklad. Vzhledem k tomu, že výslovná úprava

v občanském zákoníku chybí a mohou se tudíž objevit různé názory, bylo by podle autora vhodné, aby zákon tuto situaci řešil výslovně.

Zbývá doplnit, že uvedená tříměsíční lhůta, kterou má pronajímatel na to, aby vyzval nájemce k opuštění bytu, je lhůtou hmotněprávní. Proto je třeba, aby výzva byla nejpozději v poslední den této lhůty nájemci doručena.

Z celkového pohledu lze právní úpravu automatického prodloužení nájmu zhodnotit tak, že by zasloužila přinejmenším zpřesnit, aby byla důsledněji reflektována ochrana nájemce a zároveň přihlédnuto k potřebám pronajímatele.

3.3 Smrt nájemce

Se smrtí nájemce není automaticky spojen zánik nájmu bytu. Je třeba rozlišovat několik situací. Pokud by se jednalo o společný nájem, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel (§ 766 odst. 1 ObčZ) nebo ten, komu se zemřelým svěřilo společné nájemní právo podle § 2270 ObčZ. V tomto případě nájem bytu nezaniká.

Jestliže se nejednalo o společný nájem, přechází nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a který nemá vlastní byt. Splňuje-li tyto podmínky více členů nájemcovy domácnosti, přechází práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně (§ 2279 odst. 1 a 3 ObčZ). Podle okolností by tedy mohlo dojít ke vzniku společného nájmu.

Členy nájemcovy domácnosti dělí občanský zákoník na dvě skupiny podle toho, zda pronajímatel musí souhlasit s přechodem nájmu či nikoliv. Jednu skupinu tvoří nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě a vnuk. Na tyto osoby nájem přechází ze zákona bez souhlasu pronajímatele (§ 2279 odst. 1 ObčZ). Privilegované postavení mají ovšem potomci nájemce, neboť ti mají přednostní právo na to, aby na ně přešla práva a povinnosti z nájmu (§ 2280 ObčZ). Druhou skupinu tvoří ostatní členové nájemcovy domácnosti, na něž nájem přejde, jen pokud s tím pronajímatel souhlasil. Pokud by v tomto případě pronajímatel nesouhlasil s přechodem nájmu, neznamená to dle názoru autora zánik nájmu bytu. V tomto případě by se uplatnil postup uvedený v § 2282 a násl. ObčZ. Pronajímatel by pak mohl nájem vypovědět za podmínek uvedených v § 2283 odst. 1 ObčZ (viz kapitola 4.3.4).

Občanský zákoník ovšem reflektuje skutečnost, že osoba, na kterou nájem přešel, nemusí mít zájem na pokračování v nájmu. Proto může každá osoba, která splňuje podmínky pro přechod nájmu, do jednoho měsíce od smrti nájemce pronajímateli písemně oznámit, že v nájmu nehodlá pokračovat. Dnem dojití oznámení pronajímateli pak nájem zanikne (§ 2279 odst. 4 ObčZ). Tato úprava je namístě, neboť by nebylo správné, aby na někoho přešla práva a povinnosti z nájmu proti jeho vůli.

Vzhledem k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti lze odkázat na judikaturu Ústavního soudu, podle níž je smyslem právní úpravy přechodu nájmu „ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji "ze dne na den" uspokojit jinak. Toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení.“³⁰

Přejde-li nájem bytu na člena nájemcovy domácnosti, skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel (§ 2279 odst. 2 ObčZ). Autor v tomto ohledu nesouhlasí s názorem Selucké³¹, že by se nájem bytu měl prodloužit na dobu dvou let od přechodu, byl-li například sjednán na dobu jednoho roku. Naopak ze znění „nejpozději uplynutím dvou let“ lze usuzovat, že nájem může skončit i dříve. Bude tomu tak zejména v případě, že nájemní smlouva bude sjednána na dobu určitou a po smrti nájemce bude zbývat do jejího uplynutí doba kratší dvou let. Pak jejím uplynutím nájem skončí.³² Půjde-li o nájem na dobu neurčitou či na dobu určitou, jejíž zbylá část po smrti nájemce bude přesahovat dva roky, skončí nájem uplynutím dvou let od smrti nájemce.

Aby více chránil určité skupiny osob, stanoví občanský zákoník výjimky z pravidel uvedených v předchozím odstavci. Uvedené neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. V tomto případě se doba nájmu bude řídit nájemní smlouvou. Druhá výjimka je stanovena pro případ přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nájmu nedosáhla věku

³⁰ Nález ÚS ze dne 1. června 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

³¹ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 206.

³² Srov. BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 119.

osmnácti let. Tehdy nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak (§ 2279 odst. 2 ObčZ).

Dále může nastat situace, že nepůjde o společný nájem a zesnulý nájemce neměl žádné členy domácnosti. V tomto případě se uplatní úprava dědění práva nájmu podle § 2282 a násl. ObčZ. Na možnosti nájemce a pronajímatele nájem v tomto případě vypovědět, a v případě pronajímatele též byt vyklidit, a docílit tak zániku nájmu bude poukázáno dále v textu.

3.4 Splynutí osoby pronajímatele a nájemce

K zániku nájmu bytu dochází také splynutím pronajímatele a nájemce v jednu osobu. Na tuto situaci dopadají ustanovení § 1993 a § 1994 ObčZ. V praxi ke splynutí dochází např. tím, že nájemce byt koupí, zdědí, je mu darován atd. Závěr, že splynutím skutečně dojde k zániku závazku, lze podpořit následujícími argumenty. Za prvé je zřejmé, že základním prvkem vlastnického práva je právo věc užívat (*ius utendi*). Proto vlastník bytu nemůže být sám sobě pronajímatelem, neboť byt užívá z titulu svého vlastnického práva.³³ Za druhé lze argumentovat ustanovením § 1721 ObčZ³⁴, z něhož vyplývá, že závazek je právním vztahem, který má nejméně dva subjekty, tj. věřitele a dlužníka. Není proto možné, aby existoval závazek jen s jedním subjektem, neboť nikdo nemůže být v právním vztahu sám vůči sobě.³⁵

Nadále bude aplikovatelná dřívější judikatura Nejvyššího soudu, který dovodil, že:

- a) *„stala-li se osoba, již svědčilo právo osobního užívání bytu ..., vlastníkem, resp. spoluvlastníkem, nemovitosti, v níž se byt nacházel, mělo to za následek zánik jejího práva osobního užívání bytu, neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu. To platí*

³³ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 124.

³⁴ § 1721 ObčZ stanoví, že ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.

³⁵ KINDL, T. Komentář k § 1993. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. 2014, s. 507-508.

i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého (spolu)vlastnického práva k domu.

- b) *právo společného nájmu bytu jako takové zaniká i v případě, kdy se jeden ze společných nájemců stane vlastníkem bytu, který měli do té doby ve společném nájmu.*³⁶

Ve vztahu k druhé části citovaného rozhodnutí (sub b) je třeba obrátit pozornost k postavení druhého z manželů, kterému najednou nesvědčí ani právo nájemní ani vlastnické. Ve smyslu § 744 věty druhé ObčZ vznikne v uvedené situaci druhému z manželů právo na bydlení.

3.5 Zničení (zánik) předmětu plnění

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu neobsahují výslovnou úpravu pro případ, že dojde ke zničení bytu. Je proto třeba vycházet z obecných ustanovení o nájmu, kde je v § 2226 odst. 1 ObčZ stanoveno, že nájem skončí, dojde-li během doby nájmu k zániku pronajaté věci. Zánikem bytu tedy nájem skončí ex lege.

Musí ovšem dojít k faktickému zániku bytu, např. k odstranění celého domu na základě rozhodnutí stavebního úřadu, k výbuchu a zřícení domu. Při posuzování otázky, zda došlo k zániku bytu, lze vycházet z judikatury Nejvyššího soudu, který dovozuje, že *„je-li předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází.*“³⁷ Dále Nejvyšší soud uvádí, že *„zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání. Pouhé poškození věci není jejím zánikem, nájemci svědčí například právo na slevu, prominutí nájemného nebo právo na odstoupení od smlouvy a pronajímateli vzniká povinnost obnovit způsobilost předmětu nájmu.*“³⁸ Tato judikatura je nadále

³⁶ Rozsudek NS ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005.

³⁷ Rozsudek NS ze dne 26. února 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007.

³⁸ Usnesení NS ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

použitelná s tím rozdílem, že namísto práva na odstoupení od smlouvy má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2227 a § 2266 ObčZ).

Zanikne-li byt během doby nájmu částečně, nájem nezaniká a nájemce má právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 ObčZ). Příkladem částečného zániku bytu by mohla být stavební úprava, při níž dojde ke spojení části bytu s jiným bytem.³⁹

3.6 Odstoupení od smlouvy

Občanský zákoník neobsahuje v rámci zvláštní úpravy nájmu bytu a domu ani v rámci obecné úpravy nájmu žádné ustanovení, které by se zabývalo odstoupením od nájemní smlouvy. Uvažovat tak lze o použití obecných ustanovení o odstoupení od smlouvy (§ 2001 a násl. ObčZ). Obecně platí, že od smlouvy lze odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon (§ 2001 ObčZ).

Pokud jde o případ odstoupení od smlouvy ze zákonných důvodů, lze se domnívat, že podle občanského zákoníku tato možnost v podstatě nepřichází v úvahu, neboť jak pronajímatel, tak nájemce má v zákonem stanovených případech možnost nájem vypovědět bez výpovědní doby. Důvody, které k tomu danou smluvní stranu opravňují, se prakticky shodují s důvody pro odstoupení od smlouvy. Jako příklad lze uvést právo pronajímatele okamžitě vypovědět nájem podle § 2291 ObčZ. Důvody demonstrativně uvedené v odstavci druhém citovaného ustanovení by jistě bylo možné považovat za podstatné porušení smlouvy ve smyslu ustanovení § 2002 odst. 1 ObčZ. Rozdíl spočívá v tom, že v případě výpovědi se pronajímateli ukládá povinnost nájemce před doručením výpovědi vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování (§ 2291 odst. 3 ObčZ), a nájemce má lhůtu jednoho měsíce od skončení nájmu, aby byt pronajímateli odevzdal (§ 2291 odst. 1 ObčZ). V tom lze spatřovat prvek ochrany nájemce, a proto je třeba v případech zvláště závažného porušení povinnosti ze strany nájemce použít ustanovení výpovědi bez výpovědní doby (§ 2291 ObčZ).

K závěru, že odstoupení od nájemní smlouvy ze zákonných důvodů není možné, lze dospět i srovnáním předchozí a současné právní úpravy. Občanský zákoník

³⁹ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 102.

z roku 1964 se odstoupením od nájemní smlouvy zabýval v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě např. v § 679. Judikatura k tomuto ustanovení dovozovala, že odstoupit od smlouvy podle § 679 odst. 3 ObčZ 1964 mohl pronajímatel i v případě nájmu bytu, když předpokladem bylo závadné chování nájemce, které dosáhlo podstatně vyšší intenzity než to, které zakládalo důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. c) a d)⁴⁰ ObčZ 1964.⁴¹ Srovnáním § 679 ObčZ 1964 s ustanoveními § 2228 a § 2291 ObčZ lze dospět k závěru, že případy, které předchozí právní úprava řešila právem odstoupit od smlouvy, současná úprava řeší výpovědí bez výpovědní doby. Na tom nic nemění ani to, že některé důvody, které občanský zákoník z roku 1964 považoval za důvody výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou, považuje účinný občanský zákoník za důvody pro výpověď bez výpovědní doby.⁴² Obdobně lze porovnat také ustanovení § 684 ObčZ 1964 a § 2212 ObčZ.

V úvahu tedy přichází pouze odstoupení od smlouvy na základě ujednání stran. Pokud by ovšem byly ujednány důvody pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, jednalo by se ve smyslu § 2235 odst. 1 ObčZ o nicotné ujednání. Připustit tak lze pouze odstoupení od smlouvy ze strany nájemce, a to na základě sjednaných důvodů. Zřetel je pak třeba brát na ustanovení § 2004 odst. 3 ObčZ, podle něhož pokud smlouva zavazuje k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění (nájemní smlouva), je odstoupení možné jen s účinky do budoucna (*ex nunc*).

⁴⁰ Od změny provedené zákonem č. 107/2006 Sb. byly tyto důvody v § 711 odst. 2 písm. a) a b).

⁴¹ Usnesení NS ze dne 8. listopadu 2007, sp. zn. 26 Cdo 3044/2006.

⁴² Srov. ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ 1964 a § 2291 odst. 2 ObčZ.

4 Výpověď

4.1 Obecná charakteristika výpovědi

Výpověď z nájmu bytu lze obecně charakterizovat jako „jednostranné adresované právní jednání, které vzniká dojitím (doručením) druhé straně (adresátovi).“⁴³ Jedna ze smluvních stran tak projevuje vůli nájem ukončit. Ve vztahu k dojití výpovědi druhé smluvní straně je možné použít dřívější judikaturu, která dovodila, že „nedošel-li adresovaný projev vůle jednajícího do sféry adresáta, právní úkon není perfektní. Projev vůle dojde adresátovi, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tzn. v okamžiku, kdy adresát nabude objektivní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle. Od okamžiku dojití projevu vůle do sféry adresáta je právní úkon pro jednající subjekt závazný a nelze jej jednostranně odvolat. Není přitom nezbytné, aby se adresát seznámil s obsahem právního úkonu; dostačuje, že měl objektivně možnost seznat jeho obsah.“⁴⁴

Otázku běhu výpovědní doby řeší ustanovení § 2286 odst. 1 ObčZ tak, že výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Došla-li tedy výpověď druhé straně např. 7. června, počíná výpovědní doba běžet 1. července.

Pokud se jedná o formu výpovědi, ta je stanovena ustanovením § 2286 odst. 1 ObčZ, podle něhož výpověď z nájmu vyžaduje písemnou formu. Následkem nedodržení písemné formy nájemcem bude její relativní neplatnost (§ 582 odst. 1 ObčZ). Neplatnosti by se však nemohl dovolávat nájemce, neboť to byl on, kdo neplatnost způsobil (§ 579 odst. 1 ObčZ). Naopak nedodrží-li písemnou formu pronajímatel, lze přisvědčit názoru o absolutní neplatnosti takové výpovědi (§ 588 ObčZ). V tomto případě bude totiž rozpor se zákonem znamenat také rozpor s veřejným zájmem na ochraně nájemce jako slabší smluvní strany.⁴⁵

⁴³ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 22.

⁴⁴ Rozsudek NS ze dne 1. prosince 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009.

⁴⁵ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 30.

Z hlediska obsahu platí, že výpověď musí obsahovat obecné náležitosti jako každé právní jednání (§ 551 ObčZ) a dále zvláštní náležitosti stanovené ve speciální úpravě nájmu bytu. Mezi obecné náležitosti lze především zařadit, kdo výpověď činí a komu je adresována, specifikaci vypovídaného nájemního vztahu a projev vůle jednostranně nájem ukončit. Tyto obecné náležitosti jsou společné jak pro výpověď nájemce, tak pro výpověď pronajímatele. Ke zvláštním náležitostem patří uvedení výpovědního důvodu a na straně pronajímatele ještě poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.⁴⁶ Zvláštním náležitostem je dále věnována pozornost níže v textu.

Nadále je možné vycházet z dosavadní judikatury, která dovodila, že právo dát výpověď z nájmu bytu se nepromlčuje, neboť „ze samotného práva vypovědět nájem bytu přímo neplyne žádné oprávnění, kterému by bylo možné přisoudit majetkovou hodnotu a které by tudíž podléhalo promlčení.“⁴⁷ K době, která uplynula od skutečnosti naplňující výpovědní důvod do okamžiku dání výpovědi, by mohl soud přihlídnout při jejím hodnocení z hlediska dobrých mravů.⁴⁸

4.2 Výpověď ze strany nájemce

4.2.1 Výpověď z nájmu na dobu určitou

Občanský zákoník oproti předcházející právní úpravě významně omezuje možnost nájemce vypovědět nájem na dobu určitou. Podle občanského zákoníku z roku 1964 mohl nájemce vypovědět nájem z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, ať už se jednalo o nájem na dobu určitou či nájem na dobu neurčitou. Nově je ovšem v § 2287 ObčZ stanoveno, že nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby v nájmu pokračoval. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že se jedná o výraz výhrady *clausula rebus sic stantibus* obsažené v podstatě v každé smlouvě dlouhodobého charakteru. Příkladem

⁴⁶ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 31-33, 84-86.

⁴⁷ Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

⁴⁸ Tamtéž.

takové změny okolností může dle důvodové zprávy být případ, kdy nájemce získá práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží dojíždět.

Jiným příkladem podstatné změny okolností může být případ, kdy se nájemce ocitne v tíživé sociální situaci, ve které bude hledat finančně dostupnější bydlení např. z důvodu ztráty zaměstnání či rozchodu s partnerem, který přispíval na placení nájemného. Dále se může jednat také o uzavření manželství a s tím související přestěhování se do jiného města.⁴⁹ Autor se připojuje k názoru Bajury⁵⁰, že o změnu okolností půjde i v případech hrubého porušování povinností ze strany pronajímatele, které ale ještě nedosáhne takové intenzity, aby bylo možné nájem vypovědět bez výpovědní doby. Východiskem pro tento závěr je skutečnost, že při uzavírání nájemní smlouvy nájemce zřejmě vychází z toho, že pronajímatel bude řádně plnit své povinnosti.

Rozboru je třeba podrobit výše uvedený závěr, že o změnu okolností může jít i v případě rozchodu s partnerem, který přispíval na placení nájemného. Dle názoru autora by tato skutečnost mohla naplňovat daný výpovědní důvod, je ovšem třeba odlišovat určité případy, které mohou v praxi nastat. Za prvé je třeba poukázat na situaci, kdy oba partneři budou společnými nájemci. Pak jejich rozchod neznámá změnu okolností a ani jeden z partnerů nemůže nájem vypovědět. Druhou možností je, že jeden z partnerů bude nájemcem daného bytu a druhý bude ve smyslu § 2272 ObčZ členem jeho domácnosti. Toto je situace, v níž by se v případě rozchodu dalo mluvit o změně okolností z důvodu tíživé sociální situace, neboť tomu, kdo je členem nájemcovy domácnosti nic nebrání, aby byt opustil ze dne na den a dále na nájemné nepřispíval. To je rozdíl od prvního případu, kdy jsou oba partneři společnými nájemci a samotným rozchodem není ztížena jejich schopnost platit nájemné. Problém je ovšem v tom, že skutečnost, že se nájemce rozešel s partnerem, je z pohledu pronajímatele nedokazatelná a dle názoru autora tudíž snadno zneužitelná. Lze si poměrně jednoduše představit, že partneři, kteří by se chtěli přestěhovat do jiného bytu např. jen proto, že se jim více líbí a neměli by tedy jiný objektivní důvod, ve kterém by bylo možné spatřovat změnu okolností, by mohli říci, že se rozešli. Ten, který by byl v konkrétním

⁴⁹ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2287. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1284.

⁵⁰ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku.* 2014, s. 88.

případě členem nájemcovy domácnosti, by mohl z bytu odejít bez dalšího, a ten, který byl nájemcem, by mohl dát výpověď z důvodu změny okolností spočívající v tom, že partner již nepřispívá na nájemné. Skutečnost by ovšem byla taková, že partneři se nerozešli, ale pouze se chtěli přestěhovat do jiného bytu. Proto je z pohledu pronajímatele výhodnější, aby partneři byli společnými nájemci. Pronajímatel ale, dle názoru autora, těžko zabráni tomu, aby nájemce přijal svého partnera jako člena domácnosti, neboť ten bude osobou nájemci blízkou a pronajímatel si tudíž nemůže v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s jeho přijetím do nájemcovy domácnosti (§ 2272 odst. 2 ObčZ). Budou-li tedy partneři chtít této situace zneužít, bude tomu pronajímatel těžko bránit. Na druhé straně je ale třeba připustit, že nájemce skutečně může vycházet z toho, že mu jeho partner bude na nájemné přispívat a v případě rozchodu se ocitne v tíživé sociální situaci. Proto je dle názoru autora třeba rozchod s partnerem, který byl členem nájemcovy domácnosti a přispíval mu na nájemné, za změnu okolností považovat. Tak tomu ale může být pouze tehdy, když nájemce přijal svého partnera za člena domácnosti na začátku trvání nájemního poměru. Jedině v takovém případě je pak možné tvrdit, že nájemce vycházel z toho, že mu jeho partner bude přispívat na nájemné. Pokud svého partnera přijal za člena domácnosti až po určité době trvání nájmu a do té doby buď žádného partnera neměl, nebo mu partner na nájemné nepřispíval, nepůjde o změnu okolností, ze kterých nájemce zřejmě vycházel. Další možností, která může nastat, je situace, kdy nájemcův partner nebude ani společným nájemcem ani členem domácnosti, ale bude bydlet jinde. Aby v takovém případě mohl být rozchod považován za změnu okolností, musel by nájemce jednoznačně prokázat, že dopředu vycházel z toho, že mu jeho partner bude na nájemné přispívat a že mu také skutečně přispíval. S ohledem na velkou možnost zneužití se autor domnívá, že v těchto případech nebude možné o změně okolností uvažovat. Určité výjimečné případy ale nelze s jistotou vyloučit.

Řešení naznačených komplikací s možným zneužitím právní úpravy je poměrně složité. Samotná formulace výpovědního důvodu uvedeného v § 2287 ObčZ je dle názoru autora dostačující a odpovídá tomu, že se zákonodárce rozhodl omezit právo nájemce vypovědět nájem na dobu určitou bez udání důvodu. Na druhé straně ale s sebou tento postup nese riziko zneužití. Pokud by se v konkrétním případě pronajímateli podařilo prokázat, že došlo ke zneužití práva, mohl by se pak dovolávat neplatnosti výpovědi, neboť by výpovědní důvod nebyl naplněn. Dokázat tuto skutečnost, tj. že se nájemce

se svým partnerem ve skutečnosti nerozešel, bude v praxi velmi obtížné. Oponovat lze tím, že nájemce, který bude v konkrétním případě dávat výpověď, bude muset ve výpovědi vymezit, v čem spatřuje změnu okolností (viz níže), tedy vlastně prokázat, že se dostal do tíživé sociální situace. Nájemce, který se skutečně rozejde s partnerem, který přispíval na nájemné, bude tuto skutečnost moci prokázat např. tím, že přiloží výpisy z účtu, na který mu partner pravidelně posílal peníze, dále by sousedé mohli dosvědčit, že jeho druh již v bytě nebydlí a nájemce by mohl odkázat na výši svých pravidelných příjmů s tím, že s ohledem na výši nájemného se musí přestěhovat do menšího bytu. Dle názoru autora by takto prokázaná změna okolností měla stačit na to, aby nájemce mohl nájem vypovědět. Problémem je, že takto by změnu okolností mohl nájemce prokázat i tehdy, pokud by chtěl právní úpravu zneužít. Autor by však v tomto ohledu právní úpravu neměnil. Zdá se totiž, že s ohledem na možnosti pronajímatele vypovědět nájem na dobu určitou (§ 2288 odst. 1 ObčZ) je právní úprava vyvážená. S dílčími problémy se bude nadále muset vypořádat judikatura.

Ustanovení § 2287 ObčZ nestanoví nic o výpovědní době. Je tedy otázkou, zda vůbec, popřípadě jak dlouhá má být výpovědní doba v případě výpovědi nájemce z nájmu na dobu určitou. Lze se setkat s názorem, že nájemce může v tomto případě nájem vypovědět bez výpovědní doby, neboť aplikace ustanovení § 2231 ObčZ nepřipadá v úvahu, protože to reguluje výpověď z nájmu na dobu neurčitou, a obecné ustanovení § 2229 ObčZ bylo zvláštním pravidlem derogováno.⁵¹ Opačný názor, ke kterému se hlásí i autor této práce, ovšem pracuje s analogickou aplikací ustanovení § 2222, § 2231 a § 2288 ObčZ. Podle tohoto názoru je výpovědní doba tři měsíce, k čemuž dospěla Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ve výkladovém stanovisku č. 21 ze dne 3. března 2014.

Jakkoliv by se na první pohled mohlo zdát, že když zákonodárce výpovědní dobu nestanovuje, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby, je třeba pátrat po tom, z jakých důvodů zákon okamžitou výpověď připouští. Je zjevné, že se jedná o výjimečné případy, kdy některá ze stran porušuje povinnosti zvláště závažným způsobem (srov. § 2212 odst. 2, § 2232 a § 2291 ObčZ) nebo kdy je užívání pronajaté věci zásadním

⁵¹ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 2015, s. 131.

způsobem ztíženo či zcela znemožněno (srov. § 2208 odst. 1 a § 2210 odst. 3 ObčZ). V daném případě však zřejmě nejde o sankci vůči pronajímateli, a proto lze učinit závěr, že se jedná o výpověď s výpovědní dobou.

Dále pak vystává otázka délky výpovědní doby. Jak je patrné z předchozího odstavce, zákonodárce počítá s výpovědí s výpovědní dobou, avšak nestanovuje její délku. Výše byly zmíněny základní předpoklady použití analogie. Při jejich aplikaci na tento případ lze říci, že se jedná o mezeru v zákoně, neboť je zde nedostatek úpravy výpovědní doby. Po hodnotovém posouzení dané situace lze dospět k závěru, že co zde není, tady být má. Jinak řečeno, že v tomto případě by úprava výpovědní doby musela existovat, kdyby byl zákonodárce důsledný. Proto je použití analogie možné a je třeba hledat ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu nejbližšího ustanovení § 2287 ObčZ. V případech nájmu nemovité věci či nájmu bytu a domu stanoví občanský zákoník výpovědní dobu zpravidla v délce tří měsíců (§ 2222, § 2231, § 2288), výjimečně v délce dvou měsíců (§ 2283). V daném případě je na místě použít úpravu výhodnější pro pronajímatele, neboť on se na změně okolností zpravidla nijak nepodílel, nemohl ji ani ovlivnit. Proto je možné uzavřít, že výpovědní doba bude tříměsíční.

Je ale třeba se ještě vrátit k výše uvedenému závěru, že o změnu okolností, a tedy i o výpovědní důvod, půjde i tehdy, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti, avšak toto porušování ještě nedosahuje takové intenzity, aby bylo možné nájem vypovědět okamžitě. V tomto případě jistě neplatí, co bylo řečeno v předchozím odstavci, a sice že se pronajímatel na změně okolností nepodílel. Naopak je to on, kdo nese za změnu okolností odpovědnost. Nabízelo by se tedy říci, že v tomto případě bude výpovědní doba dvouměsíční, tedy pro pronajímatele méně výhodná. Autor se však domnívá, že dvouměsíční výpovědní dobu zákon stanoví pouze pro výjimečný případ spojený se smrtí nájemce (§ 2283 ObčZ). Tudíž i v tomto případě se uplatní výpovědní doba v délce tří měsíců. Nehledě na to, že dle názoru autora musí jednomu výpovědnímu důvodu odpovídat jedna výpovědní doba. Aby tomu mohlo být jinak, musel by to zákon stanovit, např. by v zákoně muselo být řečeno, že v případě, že za změnu okolností nese odpovědnost pronajímatel, je výpovědní doba dvouměsíční. Tak tomu ovšem není, a proto pro případ změny okolností bude výpovědní doba tři měsíce.

Je vidět, že cesta k závěru o výpovědní době a její délce je poměrně složitá. Tuto skutečnost považuje autor za poměrně nešťastnou, neboť může způsobit zbytečné spory a smluvním stranám přinést značnou nejistotu. Otázka, zda se má nájem bytu vypovídat s výpovědní dobou či bez ní, je otázkou, na kterou lze dát v zákoně jednoznačnou odpověď. Odpověď je buď taková, že nájem se vypovídá s výpovědní dobou a stanoví se její délka, nebo taková, že se nájem vypovídá bez výpovědní doby. Nic mezi tím není. Při srovnání např. s otázkou výpovědních důvodů, kterou nelze řešit jednoznačně výslovnou úpravou, a proto při jejich stanovení musí zákonodárce volit obecnou formulaci, neboť vyjmenovávat v zákoně desítky důvodů by jistě na přehlednosti právní úpravy a koneckonců ani na jistotě smluvním stranám nepřidalo, je s podivem, že zákonodárce takto jednoznačnou otázku výslovně neřeší a ponechává smluvní strany v nejistotě. Nabízelo by se doporučit, aby strany sjednávaly výpovědní dobu v nájemní smlouvě a tím těmto výkladovým obtížím předešly. To ovšem není takto jednoduché. Pokud by se totiž soudy přiklonily k závěru, že v případě nájmu na dobu určitou může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby, že tedy ze zákona vyplývá, že se jedná o výpověď bez výpovědní doby, bylo by podle názoru autora jakékoli ujednání o výpovědní době ve smyslu § 2235 odst. 1 nicotné. Jedinou spolehlivou možností, jak výkladovým problémům předejít, je sjednat v nájemní smlouvě, že nájemce může v případě změny okolností dát výpověď bez výpovědní doby. Lze se ale domnívat, že pronajímatelé nebudou chtít takovéto, pro ně nevýhodné, ujednání akceptovat. Proto autor do budoucna doporučuje zpřesnění právní úpravy. Mohlo by se přitom jednat jen o jednoduchou novelu, která by do ustanovení § 2287 ObčZ za slova „na dobu určitou“, doplnila slova v „tříměsíční výpovědní době“. Situace by se tak podstatně zjednodušila.

V nájemní smlouvě je možné sjednat i jiné důvody, za kterých může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou. Lze sjednat i to, že nájemce může nájem vypovědět z jakéhokoli důvodu, případně i bez udání důvodu. V těchto případech ovšem musí být sjednána výpovědní doba (§ 2229 ObčZ). Sjednají-li strany v nájemní smlouvě další výpovědní důvod nad rámec § 2287 ObčZ, mohou ve vztahu k takovému výpovědnímu důvodu sjednat výpovědní dobu, která může být i delší než tři měsíce. Takové ujednání by totiž bylo ve prospěch nájemce, neboť by mu dalo další možnost nájem vypovědět, byť např. v šestiměsíční výpovědní době.

Občanský zákoník také výslovně neuvádí, že by nájemce vypovídající nájem na dobu určitou měl ve výpovědi skutkově vymezit výpovědní důvod. Jinak řečeno, že by měl popsat, v čem spatřuje změnu okolností. Lze se domnívat, že by tomu tak mělo být, aby bylo možné případně přezkoumat, zda byl výpovědní důvod naplněn.

4.2.2 Výpověď z nájmu na dobu neurčitou

Na případ výpovědi nájemce z nájmu na dobu neurčitou se použije obecné ustanovení § 2231 ObčZ. Nájemce může nájem sjednaný na dobu neurčitou vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo i bez uvedení důvodu, a to v tříměsíční výpovědní době.

V této souvislosti je vhodné poukázat na ustanovení § 2204 odst. 1 ObčZ, dle kterého, pokud strany neujednají dobu trvání nájmu, platí, že jde o nájem na dobu neurčitou. Odstavec druhý citovaného ustanovení pak stanoví vyvratitelnou domněnku pro nájmy ujednané na dobu určitou, která je delší než padesát let. V takovém případě se má za to, že nájem byl ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Rovněž v tomto případě by bylo možné nájem vypovědět ze zákonného důvodu podle § 2287 ObčZ.

V nájemní smlouvě není možné omezit právo nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu. Takové ujednání by bylo ve smyslu § 2235 odst. 1 nicotným. Stejný závěr by platil také pro ujednání, kterým se prodlužuje výpovědní doba. Naopak ujednání, kterým se pro tento případ výpovědní doba zkracuje, např. se stanoví výpovědní doba dva měsíce, je zřejmě ve prospěch nájemce, a proto platné. K těmto závěrům lze mít jednu výhradu opírající se o znění § 2235 odst. 1 ObčZ. Toto ustanovení totiž říká, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle tohoto pododdílu. Tím míní pododdíl nazvaný Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Ustanovení § 2231 ObčZ, o které se opírá závěr o tříměsíční výpovědní době, však není součástí tohoto pododdílu. Nabízí se tedy výklad, který by umožňoval sjednat např. delší výpovědní dobu pro nájem na dobu neurčitou, neboť takové ujednání nezkracuje práva nájemce podle daného pododdílu.⁵² Autor však takový výklad nezastává. Smyslem úpravy, podle níž může nájemce vypovědět nájem

⁵² SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 128.

na dobu neurčitou bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, je jednak ochrana nájemce a dále snaha poskytnout pronajímateli určitý čas na to, aby našel nového nájemce. Tři měsíce je přitom dostatečně dlouhá doba a je namístě chránit nájemce před delší výpovědní dobou. Autor proto skutečnost, že se ustanovení o výpovědi nájemce z nájmu na dobu neurčitou nenachází v příslušném pododdílu, považuje za legislativní nedostatek, a proto je dle jeho názoru třeba dát přednost výše uvedeným závěrům.

Vzhledem k tomu, že nájemce má právo nájem na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodu, není jeho vymezení zvláštní obsahovou náležitostí výpovědi. Nájemce tedy v tomto případě nemusí výpovědní důvod uvádět.

4.2.3 Výpověď nájemce bez výpovědní doby

Nájemce je v zákonem stanovených případech oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Důvodem pro takovou výpověď je zpravidla porušení povinností pronajímatelem, popřípadě skutečnost, že byt je neobyvatelný, tzn. že se stane nezpůsobilý k účelu bydlení či zčásti zanikne apod. Je-li dán důvod okamžité výpovědi, může nájemce nájem vypovědět bez ohledu na to, zda jde o nájem na dobu určitou či neurčitou.

V judikatuře byla v minulosti řešena otázka, zda musí protiprávní jednání trvat ke dni doručení výpovědi. Nejvyšší soud dovodil, že protiprávní jednání nemusí trvat ke dni doručení výpovědi, rozhodné je, že druhá strana porušila své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.⁵³ I když se v daném případě jednalo o výpověď ze strany pronajímatele pro porušení povinnosti nájemce, jsou tyto závěry použitelné oboustranně. To ovšem neznamená, že by bylo možné dát okamžitou výpověď kdykoliv poté, co došlo k naplnění výpovědního důvodu, tj. i v době, kdy protiprávní stav byl již dávno odstraněn. Doba, která uplynula od porušení povinnosti zakládající výpovědní důvod, může být významná pro posouzení, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy.⁵⁴ Délka doby, po jejímž uplynutí už bude možné tvrdit, že výpověď je neplatná pro rozpor s dobrými mravy podle § 580 odst. 1 ObčZ, se bude odvíjet od okolností konkrétních případů.

⁵³ Rozsudek NS ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

⁵⁴ Rozsudek NS ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000.

V určitých případech ovšem výše uvedené neplatí. Jestliže se důvod výpovědi zakládá na existenci určitého nežádoucího stavu, např. byt není způsobilý k účelu bydlení, a nejde tudíž o porušení povinnosti ze strany pronajímatele, musí takový stav trvat i v době doručení výpovědi pronajímateli.⁵⁵

4.2.3.1 *Pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě*

Občanský zákoník v § 2257 odst. 2 stanoví, že nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Podobné ustanovení obsahoval také občanský zákoník z roku 1964⁵⁶. Na uvedené ustanovení ObčZ 1964 navazovalo nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se prováděl občanský zákoník. Toto nařízení podrobně vymezovalo obsah pojmů drobné opravy a běžná údržba. Drobné opravy a běžnou údržbu, které nebyly v nařízení vyjmenovány, hradil pronajímatel. Toto nařízení pozbylo účinnosti společně s občanským zákoníkem z roku 1964 ke dni 31. prosince 2013 a obdobné nařízení, které by provádělo ustanovení § 2257 odst. 2 současného občanského zákoníku, zatím vydáno nebylo.

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti dospěla ve výkladovém stanovisku č. 15 ze dne 14. ledna 2014 k názoru, že budou-li i po 1. lednu 2014 strany odkazovat ve smlouvě o nájmu bytu na § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., jímž se provádí občanský zákoník z roku 1964, je potřeba obsah zrušeného nařízení vlády vykládat jako součást smluvních ujednání. Nebude-li smlouva na citovaná ustanovení odkazovat, bude i nadále možné zrušené nařízení vlády zohledňovat jako tzv. soft law. Zrušené nařízení vlády tedy může být ideovým vodítkem pro soud, který bude v konkrétním sporu posuzovat, zda běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu je povinen provést na svůj náklad nájemce, nebo už půjde o povinnost pronajímatele.

Pro případ, že v bytě vznikne poškození nebo vada, kterou je povinen odstranit pronajímatel, ukládá ustanovení § 2265 odst. 1 ObčZ pronajímateli povinnost odstranit dané poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Jaká doba je přiměřená, bude záviset na okolnostech konkrétního případu.

⁵⁵ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 95.

⁵⁶ § 687 odst. 3 ObčZ 1964.

Vycházet je třeba z toho, za jakou dobu je objektivně možné poškození nebo vadu odstranit. Bajura se Salačem⁵⁷ k tomu uvádějí, že dodržení povinnosti odstranit vadu v přiměřené době znamená její odstranění ve velmi krátké lhůtě, přičemž se předpokládá okamžité jednání ze strany pronajímatele, které směřuje ke splnění povinnosti vadu odstranit. Pokud pronajímatel vadu v této době neodstraní, porušuje svou povinnost, a nájemce má možnost postupovat buď podle § 2265 odst. 2 ObčZ, nebo podle § 2266 ObčZ.

Ustanovení § 2265 odst. 2 ObčZ dává nájemci pro tento případ možnost poškození nebo vadu odstranit a žádat po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Druhá možnost, kterou může nájemce v tomto případě využít, je postup podle § 2266 ObčZ. Toto ustanovení umožňuje nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby, ovšem při splnění určitých podmínek. Předně jde o to, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě. Z uvedeného vyplývá, že nájemce kromě toho, že pronajímateli poškození nebo vadu oznámil, jej musí ještě marně vyzvat k tomu, aby poškození nebo vadu v dodatečné lhůtě odstraní. Dodatečná lhůta by měla být stanovena tak, aby bylo objektivně možné poškození nebo vadu odstranit. Teprve pokud pronajímatel v této dodatečné lhůtě poškození nebo vadu neodstraní, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, ovšem za předpokladu, že prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada představuje hrubé porušení povinností pronajímatele. Další podmínkou tedy je, že se jedná o takové poškození, které významně snižuje kvalitu bydlení, nebo že jde o delší dobu trvajících prodlení. Autor se v tomto ohledu připojuje k názoru Bajury⁵⁸, který při srovnání s ustanovením § 2309 písm. b) uvádí, že hrubým porušením povinností pronajímatele je jakékoli prodlení delší než jeden měsíc. Konečně důležitou podmínkou pro to, aby nájemce mohl nájem vypovědět bez výpovědní doby, je skutečnost, že poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá. V opačném

⁵⁷ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2265. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1239.

⁵⁸ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku.* 2014, s. 90.

případě, tj. kdyby poškození vzniklo porušením povinnosti nájemce, není nájemce oprávněn nájem vypovědět.

Pro případ, že pronajímatel neodstraní vadu v přiměřené době poté, co mu tato skutečnost byla nájemcem oznámena, se nájemci nabízí ještě třetí možný postup. Půjde o případy, ve kterých bude poškození nebo vada tak významné, že nebude možné v bytě dále bydlet. Na tuto situaci dopadá ustanovení § 2227 ObčZ (viz níže).

4.2.3.2 *Nepoužitelnost bytu k bydlení z důvodů, které nejsou na straně nájemce*

Podle obecných ustanovení o nájmu má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že se věc stane nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému (§ 2227 ObčZ). Vztaženo na nájem bytu lze dovodit, že pokud se byt stane nepoužitelným k bydlení z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Ze znění § 2227 ObčZ dále vyplývá, že se použije pouze v případě, že se byt stane nepoužitelným k bydlení poté, co nájem vznikne. Pokud je byt nepoužitelný k bydlení od počátku, tj. již v době sjednávání nájemní smlouvy, jde o porušení povinnosti pronajímatele přenechat nájemci byt v takovém stavu, aby jej mohl používat k bydlení [§ 2205 písm. a)]. V tomto případě by nájemce mohl nájem okamžitě vypovědět podle § 2232 ObčZ.

Pokud jde o konkrétní důvody, pro které není možné byt užívat k bydlení, je třeba zdůraznit, že se nesmí jednat o důvody na straně nájemce. Výše bylo naznačeno, že se může jednat o poškození nebo vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a která je tak významná, že neodstraní-li ji pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu byla nájemcem oznámena, není dále možné byt užívat. Jako další důvody, které by mohly vést k výpovědi podle § 2227 ObčZ, lze uvést zdravotní závadnost bytu, rozhodnutí, kterým se nařizuje odstranění stavby apod.⁵⁹

4.2.3.3 *Pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti*

Další možnost nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby vyplývá z ustanovení § 2232 ObčZ. Porušuje-li pronajímatel zvlášť závažným způsobem své

⁵⁹ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 93.

povinnosti a způsobí-li tím nájemci značnou újmu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Jde o možnost nájemce sankcionovat zvláště závažné porušení povinností pronajímatele, a to takové porušení, které nespadá pod jiný z výše uvedených důvodů. Jak již bylo naznačeno, může se jednat například o situaci, kdy byt je od počátku nezpůsobilý k užívání. Nájemce se v takovém případě může odmítnout do bytu nastěhovat nebo se může nastěhovat a požadovat na pronajímateli splnění smlouvy (§ 2244 odst. 1) a pokud ten nezjedná v přiměřené době nápravu, vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2232 ObčZ).

4.2.3.4 Částečný zánik bytu

Výše již bylo uvedeno (viz kapitola 3.5), že zanikne-li byt během doby nájmu částečně, např. v rámci stavební úpravy dojde ke spojení některé jeho části s jiným bytem, nájem nezaniká a nájemce má právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 ObčZ). Zákon tedy pro případ částečného zániku dává nájemci možnost volby mezi požadováním slevy a okamžitou výpovědí. Taktéž již bylo citováno usnesení Nejvyššího soudu, z něhož vyplývá, že pouhé poškození bytu nelze považovat za jeho zánik ani částečný zánik.⁶⁰ V takovém případě je nájemce oprávněn postupovat podle § 2266 nebo § 2227 ObčZ.

4.2.3.5 Nájemci brání v užívání bytu právo třetí osoby

Podle § 2268 odst. 1 ObčZ se ustanovení o poškození nebo vadě bytu použijí obdobně, brání-li v užívání bytu právo třetí osoby. Takovým právem může být např. právo vlastnické (vlastníkem bytu je ve skutečnosti někdo jiný než pronajímatel), právo z jiné nájemní smlouvy, služebnost bytu apod.⁶¹

Pokud třetí osoba takové právo uplatňuje, může se nájemce domáhat ochrany sám (§ 2211 ObčZ) nebo se obrátit na pronajímatele a požádat jej o poskytnutí ochrany (§ 2212 ObčZ). Pokud se nájemce obrátí na pronajímatele, je pronajímatel povinen mu ochranu poskytnout (§ 2212 odst. 1 ObčZ). Jestliže pronajímatel v přiměřené době nájemci ochranu neposkytne, respektive mu neposkytne takovou ochranu, která povede k nerušenému užívání bytu, je nájemce oprávněn pronajímatele vyzvat, aby zjednal

⁶⁰ Usnesení NS ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

⁶¹ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1243.

nápravu a stanovit mu k tomu dodatečnou lhůtu (§ 2268 odst. 1 v kombinaci s § 2266 ObčZ). Jestliže ani v této dodatečné lhůtě nedojde ke zjednání nápravy, je nájemce oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby za předpokladu, že prodlení pronajímatele se zjednáním nápravy nebo již samotné uplatnění nároku třetí osobou představuje hrubé porušení povinností pronajímatele. Opět i v tomto případě lze souhlasit s tím, že hrubým porušením povinností pronajímatele bude jakékoli prodlení delší než jeden měsíc.⁶²

Pozornost je ještě třeba věnovat situacím, kdy je nájemce rušen v užívání zásahy třetích osob. Tyto mohou nájemce rušit například hlukem nebo zápachem. První otázkou je, jestli se proti takovým zásahům má bránit nájemce sám nebo jestli je povinností pronajímatele takovým zásahům zabránit. Z dosavadní judikatury, která je použitelná i po rekodifikaci, vyplývá, že je povinností pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, a to včetně povinnosti zajistit nájemci, aby užívání nebylo rušeno např. nepřiměřenou hlučností.⁶³ Tato povinnost podle citované judikatury vyplývala z ustanovení § 687 odst. 1 ObčZ 1964. Účinný občanský zákoník takovou povinnost obsahuje v obecném ustanovení o nájmu, a sice v § 2205 písm. c). Dle názoru autora je nerozhodné, zda např. vedlejší byt, ze kterého se každou noc ozývá nesnesitelný hluk, je též ve vlastnictví pronajímatele nebo je vlastnictvím někoho jiného, kdo v něm bydlí sám nebo jej také pronajímá. Tak či tak je na pronajímateli, aby rušení zamezil. Druhou otázkou je, pod jaké z výše již rozebraných ustanovení tyto situace podřadit. Například Bajura⁶⁴ je zařazuje právě k situacím rozebíraným v této podkapitole. Autor se domnívá, že může nastat více variant. Zásah třetí osoby totiž může být tak zásadní, že v konkrétním případě nemusí být nutná dodatečná výzva pronajímateli, aby zjednal nápravu, jak vyžaduje § 2268 odst. 1 v kombinaci s § 2266 ObčZ, ale k výpovědi bez výpovědní bude moci nájemce přikročit už v případě, že pronajímatel nezjedná nápravu v přiměřené době poté, co mu nájemce oznámil, že je v užívání bytu rušen třetí osobou. Může se např. stát, že se ze sousedního bytu každou noc ozývá velmi silný hluk dalece převyšující hlukové normy. Zdroj takového hluku je irelevantní.

⁶² BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 91.

⁶³ Rozsudek NS ze dne 14. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005.

⁶⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 91.

Takovou situaci je možné subsumovat pod ustanovení § 2227 ObčZ, neboť tím, že pronajímatel nezajistil nájemci nerušené užívání bytu, se byt stal nezpůsobilým k užívání. Naopak pokud zásah třetí osoby bude méně intenzivní, hluk bude sice znatelný, bude nájemce obtěžovat, ale ne tak, že by se tím byt stal nezpůsobilý k užívání, bude vhodné tuto situaci subsumovat pod § 2268 odst. 1 v kombinaci s § 2266 ObčZ. K výpovědi bez výpovědní doby by se tedy v takovém případě kromě oznámení rušení pronajímateli vyžadovalo ještě poskytnutí dodatečné lhůty ve smyslu § 2266 ObčZ.

4.2.3.6 Nájemci brání v užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona

Stejně jako při uplatňování práva třetí osobou jdou k tíži pronajímatele taktéž situace, ve kterých nájemci brání v užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona. Občanský zákoník totiž i pro tyto případy v § 2268 odst. 2 odkazuje na obdobné použití ustanovení o poškození nebo vadě bytu.

Jako příklad situace, kdy v užívání bytu brání nájemci zákon, se uvádí, že nájemci je k bydlení pronajat prostor, který není kolaudován jako byt.⁶⁵ Na tuto situaci dopadá také ustanovení § 2236 odst. 2 ObčZ, podle něhož skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Z toho vyplývá, že pronajímatel nemůže z tohoto důvodu namítat neplatnost nájemní smlouvy ani dát nájemci výpověď a dále že pronajímateli tato skutečnost na újmu být může. Dle názoru autora má nájemce v tomto případě možnost volby. Může postupovat podle ustanovení o poškození nebo vadě bytu, jak na ně odkazuje § 2268 odst. 2 ObčZ, tedy oznámit tuto skutečnost pronajímateli, který je následně povinen zjednat v přiměřené lhůtě nápravu, v daném případě zajistit, aby prostor byl kolaudován jako byt. Nezajistí-li toto pronajímatel v přiměřené době, může jej nájemce vyzvat, aby nápravu zjednal v dodatečné lhůtě, kterou mu k tomu stanoví a poté případně vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2266 ObčZ). Autor se však domnívá, že sama skutečnost, že pronajímatel pronajal nájemci prostor, který není kolaudován jako byt, představuje porušení povinnosti uvedené v ustanovení § 2205 písm. a) ObčZ zvláště závažným způsobem, neboť pronajímatel přenechal nájemci věc, kterou není možné (v souladu se zákonem) užívat k ujednanému

⁶⁵ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1244.

účelu. Druhou možností tedy je okamžitá výpověď podle § 2232 ObčZ. První z uvedených možností bude nájemce pravděpodobně volit v případě, že bude mít zájem na setrvání v bytě, přesněji řečeno v prostoru, který zatím není jako byt kolaudován, nicméně pochopitelně bude chtít, aby i z hlediska veřejného práva bylo vše v souladu se zákonem. Pokud nebude mít nájemce zájem v bytě zůstat, využije zřejmě druhé z uvedených možností. Nájemce tuto situaci ale také nemusí řešit vůbec a v souladu s již citovaným § 2236 odst. 2 ObčZ to nemůže být na jeho újmu.

4.2.3.7 Odevzdání bytu nájemcem při okamžité výpovědi

Občanský zákoník výslovně neřeší, do kdy má nájemce byt odevzdat, jestliže nájem vypověděl bez výpovědní doby. Nabízí se analogie s okamžitou výpovědí ze strany pronajímatele. Podle § 2291 ObčZ je nájemce povinen byt odevzdat nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Dle názoru autora by takový výklad byl přílehlavý, neboť v případě okamžité výpovědi ze strany nájemce jde vlastně o sankci vůči pronajímateli za to, že určitým způsobem porušil svou povinnost. Pokud vypovídá bez výpovědní doby pronajímatel, je naopak sankcionován nájemce za porušení své povinnosti. Pokud by se v daném případě ustanovení § 2291 ObčZ analogicky nepoužilo a nájemce by tak byl nucen byt opustit ihned, vznikl by podle názoru autora nežádoucí stav. Pokud by byl sankcionován nájemce, měl by na odevzdání bytu jeden měsíc. Naopak jestliže by byl sankcionován pronajímatel, musel by nájemce byt odevzdat ihned, což je pro něj méně výhodné. Jinak řečeno by se nájemce ne svoji vinou ocitl v nevýhodné situaci. Na druhé straně lze ale argumentovat také tak, že nájemce může s okamžitou výpovědí počkat do doby, než si opatří náhradní bydlení, protože ve většině případů (viz kapitola 4.2.3) nemusí výpovědní důvod trvat ke dni doručení výpovědi. Řešení bude muset přinést soudní judikatura. Do té doby je tak třeba doporučit, aby nájemce vypovídal bez výpovědní doby teprve tehdy, bude-li mít zajištěno náhradní bydlení.

4.2.4 Výpověď nájemcova dědice s dvouměsíční výpovědní dobou

V případě smrti nájemce je jeho dědic oprávněn nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešly na člena nájemcovy domácnosti (§ 2283 odst. 2 ObčZ). Kromě tříměsíční subjektivní lhůty stanoví občanský zákoník

ještě objektivní šestiměsíční lhůtu, která počíná běžet od smrti nájemce. V tomto ohledu je právní úprava přísnější než v případě pronajímatele (srov. § 2283 odst. 1 ObčZ).

Obě lhůty lze označit za hmotněprávní, z čehož vyplývá, že nejpozději v poslední den musí být výpověď pronajímateli doručena. Zároveň se jedná o lhůty prekluzivní a uplynutím jedné či druhé právo vypovědět nájem zaniká.

Je třeba doplnit, že právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost (§ 1677 a násl. ObčZ).

4.2.5 Ochrana pronajímatele proti výpovědi

Občanský zákoník neupravuje možnost pronajímatele bránit se proti výpovědi nájemce, kterou považuje za neplatnou či nicotnou. Proto bude pronajímatel v takovém případě muset postupovat podle § 80 OSŘ, tedy se domáhat určení, že výpověď je neplatná nebo nicotná. Pronajímatel tak není vázán lhůtou pro podání žaloby, jako je tomu v případě, že žalobu podává nájemce (§ 2290 ObčZ). Dalším rozdílem pak je, že pronajímatel bude, ve smyslu citovaného ustanovení občanského soudního řádu, muset prokázat naléhavý právní zájem na určení neplatnosti či nicotnosti výpovědi.

Dle názoru autora by v tomto případě bylo vhodnější, aby pronajímatel měl stanovenou lhůtu, ve které by se mohl obrátit na soud s návrhem na určení neplatnosti výpovědi. Důvodem je ochrana nájemce. Pokud by měl pronajímatel stanovenou (prekluzivní) lhůtu, ve které by mohl podat návrh na přezkoumání výpovědi soudu, znamenalo by to, že po jejím uplynutí by měl nájemce jistotu, že pronajímatel jeho výpověď již nemůže zvrátit. Podle současné právní úpravy ale úspěch či neúspěch případné žaloby pronajímatele závisí na jeho naléhavém právním zájmu. Autor se domnívá, že nájemce v praxi těžko může předvídat, zda a popřípadě do kdy má pronajímatel onen naléhavý právní zájem. Je tedy držen v nejistotě, zda (nebo do kdy) má očekávat podání žaloby pronajímatelem. Proto se autorovi diplomové práce jeví jako vhodnější úprava, která by také pronajímateli určila lhůtu k podání žaloby. Jako vzor by v tomto ohledu mohl posloužit zákoník práce⁶⁶, kde je jak zaměstnavateli, tak zaměstnanci stanovena dvouměsíční lhůta k tomu, aby neplatnost rozvázání

⁶⁶ § 72 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce.

pracovního poměru uplatnili u soudu. Nájemce a zaměstnanec mají přitom společnou vlastnost, a sice že jsou oba chráněni jako slabší smluvní strana.

4.3 Výpověď ze strany pronajímatele

Přestože není cílem této práce provádět srovnání s předchozí právní úpravou, považuje autor za vhodné na tomto místě alespoň obecně poukázat na důležité změny, které přinesl současný občanský zákoník v oblasti výpovědi ze strany pronajímatele. Za zásadní lze označit odstranění institutu bytových náhrad a také skutečnost, že pronajímatel již není nucen získat k výpovědi přivolení soudu, jako tomu bylo v určitých případech podle dřívější právní úpravy.⁶⁷ Tyto instituty měly za cíl ochranu nájemce a jejich odstraněním tedy dochází k určitému vyvážení práv a povinností ve prospěch pronajímatele.⁶⁸

Vedle výše specifikovaných obecných obsahových náležitostí musí výpověď pronajímatele obsahovat ještě náležitosti zvláštní. Především se jedná o uvedení výpovědního důvodu (§ 2288 odst. 3 a § 2291 odst. 3 ObčZ). Výjimkou je případ, kdy zákon umožňuje pronajímateli nájem vypovědět bez uvedení důvodu (§ 2283 odst. 1 ObčZ). Výpovědní důvod je nutné vymezit skutkově, a to tím způsobem, aby skutek, ve kterém je spatřován výpovědní důvod, byl nezaměnitelný s jiným skutkem.⁶⁹ Na druhé straně není nutné výpovědní důvod právně kvalifikovat, neboť se nejedná o obligatorní náležitost výpovědi z nájmu.⁷⁰

Podle ustanovení § 2286 odst. 2 ObčZ musí pronajímatel nájemce poučit o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Toto jsou tedy další zvláštní obsahové náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele.

Poněkud nejasná je úprava námitek nájemce proti výpovědi. Zákon se o nich totiž dále nezmiňuje. Autor v první řadě zastává názor, že nájemce skutečně má právo námitek vznést, o čemž musí být pronajímatelem poučen, a nesouhlasí s tím, že by nájemce právo

⁶⁷ Srov. k tomu § 712 a § 711a odst. 1 ObčZ 1964.

⁶⁸ BEZOUŠKA, P. Bytová politika všude kolem. In: ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2013, s. 246.

⁶⁹ Rozsudek NS ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008.

⁷⁰ Rozsudek NS ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005.

podat námitky neměl a měl by být pronajímatelem poučen o tom, že žádné právo podat námitky nemá.⁷¹ Právo nájemce podat námitky autor dovozuje přímo ze znění § 2286 odst. 2 ObčZ. Na tomto místě lze poukázat na to, že by bylo vhodnější, aby zákon možnost vznést námitky dále rozváděl. Mohl by tak odpovědět na další otázky, které lze klást.⁷² Jde za prvé o otázku formy takových námitek. Zřejmě bude postačovat ústní forma, neboť zákon jejich formu neřeší a nestanoví ani další proces, např. že by měl pronajímatel na námitky v určité lhůtě odpovědět. Není tedy žádný důvod se domnívat, že by nájemce měl vznášet námitky písemně. To plyne i z odpovědi na další ne zcela zřejmou otázku, a sice zda je vznesení námitek podmínkou pro podání návrhu soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Nic takového ze zákona nevyplývá, a proto lze tvrdit, že nájemce se může obrátit na soud, aniž by předtím vznášel námitky.⁷³ Tím spíše není třeba požadovat, aby případné námitky měly písemnou formu. Ze zákona dále nevyplývá, vůči komu by nájemce měl námitky vznášet. Zjevně jde o námitky vůči pronajímateli, neboť aby se mohlo jednat o námitky vůči soudu, muselo by tak dle názoru autora být výslovně stanoveno. Na základě uvedených závěrů se zdá, že zákonodárce tím, že dává nájemci právo vznášet proti výpovědi námitky, vlastně jen říká to, co by nájemce mohl udělat, i kdyby takováto úprava v zákoně nebyla. I tak by se totiž mohl nájemce, ať již ústně či písemně, obrátit na pronajímatele s tím, že s výpovědí nesouhlasí. Pronajímatel by pak neměl žádnou povinnost se k námitkám vyjadřovat. Tu ale nemá ani za současného stavu, neboť zákon nic takového nestanoví. Zároveň by nájemce žádnou námitku vznést nemusel a rovnou by se mohl obrátit na soud. Proto se autor domnívá, že zákon říká jen to, co je nájemce s ohledem na čl. 2 odst. 4 Ústavy stejně oprávněn učinit. Otázkou je, jestli tím není právní úprava z pohledu nájemce zneprůhledněna. Může se totiž stát, že se nájemce bude pozastavovat nad výše uvedenými otázkami a odpověďmi si jako laik nebude jistý. Potom by bylo moudřejší, aby v zákoně bylo stanoveno jen to, že nájemce se v určité lhůtě může obrátit na soud, o čemž musí být pronajímatelem ve výpovědi poučen. Odpověď na tuto otázku přinese až praxe.

⁷¹ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 2015, s. 137.

⁷² HOKEŠOVÁ, V. Neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu aneb jak na žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. *Advokátní kancelář Hajduk & Partners* [online]. 3. 7. 2014.

⁷³ Naopak v případě nájmu prostoru sloužícího k podnikání je v obdobné situaci vznesení námitek podmínkou pro to, aby vypovídaná strana mohla žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi (§ 2314 odst. 2 ObčZ).

Pokud jde o možnost nájemce navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, ta je dále rozvedena v ustanovení § 2290 ObčZ, podle něhož má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Uvedená dvouměsíční lhůta je lhůtou hmotněprávní, je tedy nutné, aby případná žaloba byla v této lhůtě u soudu podána. Nestačilo by tedy např. její odeslání v poslední den lhůty. Dále je možné vycházet ze závěru dosavadní judikatury o tom, že žalobce (nájemce) nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi, jako je tomu u určovací žaloby podle § 80 OSŘ.⁷⁴ Dle názoru autora je nedostatkem právní úpravy skutečnost, že není stanoveno, že nájemce není povinen vyklidit byt, jestliže podá ve stanovené lhůtě žalobu soudu a soudní řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.⁷⁵ Lze se domnívat, že by nájemce pravděpodobně nebyl povinen byt vyklidit, i když to není v zákoně výslovně stanoveno. Pokud by totiž nájemce podal návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi a pronajímatel žaloval na vyklizení bytu, lze předpokládat, že řízení o žalobě na vyklizení by bylo přerušeno do skončení řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi.⁷⁶ Vyklizení by tak nebylo možné provést. Autor se nicméně domnívá, že nájemce nelze k takovým úvahám nutit a byla by vhodnější výslovná právní úprava. V praxi by pak nájemce měl jistotu, že nebude vystěhován dříve, než bude o jeho žalobě rozhodnuto. Autor je toho názoru, že pokud nájemce nenajde v zákoně výslovné ustanovení o tom, že pokud podá žalobu, nemůže být do skončení soudního řízení vystěhován, může ho tato skutečnost od podání žaloby odradit. V zájmu ochrany nájemce lze proto doporučit, aby v uvedeném smyslu byla právní úprava doplněna.

V souvislosti s možností nájemce podat návrh soudu ještě stojí za povšimnutí, že ustanovení § 2290 ObčZ hovoří o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Tím se zjevně myslí, zda je dán výpovědní důvod. Soud by tedy přezkoumával, zda skutečnosti, v nichž pronajímatel spatřuje výpovědní důvod, jsou pravdivé, a pokud ano, zda naplňují uváděný výpovědní důvod. Nájemce by tedy i po uplynutí dvouměsíční lhůty mohl namítat

⁷⁴ Rozsudek NS ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

⁷⁵ Takovou úpravu obsahoval ObčZ 1964 v ustanovení § 71 odst. 4.

⁷⁶ § 109 odst. 1 písm. b) OSŘ.

neplatnost či nicotnost výpovědi z jiných důvodů, např. pro nedostatek formy či proto, že pronajímatel ve výpovědi neuvedl výpovědní důvod.⁷⁷

Pronajímatel může nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených výpovědních důvodů. Lze připomenout, že v nájemní smlouvě nelze sjednat jiné výpovědní důvody než ty, které stanoví zákon. Takové ujednání by bylo ve smyslu § 2235 odst. 1 ObčZ nicotné. Výpovědní důvody lze třídit např. podle výpovědní doby, která je s nimi spojena. Z tohoto pohledu zná občanský zákoník výpovědní důvody, se kterým spojuje tříměsíční výpovědní dobu (§ 2288), dvouměsíční výpovědní dobu (§ 2283 odst. 1) nebo žádnou výpovědní dobu (§ 2291). Další možností, jak výpovědní důvody rozdělit, je dělení na výpovědní důvody na straně nájemce, kam lze zařadit výpovědní důvody uvedené v ustanovení § 2283 odst. 1, § 2288 odst. 1 a § 2291 ObčZ, a výpovědní důvody na straně pronajímatele uvedené v ustanovení § 2288 odst. 2 ObčZ. Z tohoto hlediska je specifickým výpovědní důvod uvedený v § 2288 odst. 1 písm. c) ObčZ, který spočívá v tom, že byt má být vyklizen z důvodu veřejného zájmu.

4.3.1 Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou z nájmu na dobu určitou nebo neurčitou

Právo pronajímatele vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době vyplývá z ustanovení § 2288 ObčZ. Odstavec první citovaného ustanovení stanoví výpovědní důvody, za kterých může pronajímatel vypovědět jak nájem na dobu určitou, tak nájem na dobu neurčitou. Zákonodárce tak zjevně učinil záměrně, neboť v těchto případech jde o výpovědní důvody na straně nájemce a veřejný zájem. Jejich naplnění tudíž nemůže pronajímatel ovlivnit a je tak namístě, aby v takových případech mohl nájem vypovědět bez ohledu na to, zda byl sjednán na dobu určitou či na dobu neurčitou.

4.3.1.1 Nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu

V ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ je stanoven výpovědní důvod spočívající v tom, že nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu. Občanský zákoník rozlišuje mezi závažným, hrubým a zvláště závažným porušením povinností. Přímou ze zákona lze dovodit, že zvláště závažné porušení povinností je

⁷⁷ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2285. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1296.

intenzivnější než hrubé porušení povinností. To jednoznačně vyplývá ze skutečnosti, že se zvláště závažným porušením povinnosti zákon spojuje právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2291 ObčZ), kdežto s hrubým porušením povinností je spojeno právo pronajímatele vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou. Z důvodové zprávy k § 2272 ObčZ pak vyplývá, že hrubé porušení povinností je intenzivnější než porušení závažné. Dle odstavce prvního citovaného ustanovení má nájemce povinnost oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Dle důvodové zprávy by opakované porušení znamenalo hrubé nebo zvláště závažné porušení s důsledky, které z toho plynou. Stejně tak lze o hrubém porušení povinností nájemce hovořit i při opakovaném nesplnění oznamovací povinnosti podle § 2269 ObčZ⁷⁸. Jednorázové závažné porušení tedy není důvodem pro výpověď z nájmu, a proto je závažné porušení povinností nižší intenzity než porušení hrubé. Pro úplnost je třeba dodat, že nájemce také může porušovat své povinnosti méně závažným způsobem, který nedosáhne intenzity hrubého (ani závažného) porušení a nebude tedy dán důvod pro výpověď. Pokud by však takovým porušením způsobil pronajímateli škodu, byl by povinen ji nahradit.⁷⁹

Ze zákona výslovně vyplývá, že za hrubé porušení povinností nájemce je považováno dání bytu do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a § 2275 ObčZ. Zejména by se jednalo o dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, v případě, že nájemce by sám v bytě nebydlel (§ 2275 odst. 1 ObčZ).

Obecně je možné vycházet z dosavadní judikatury, v níž Nejvyšší soud dovodil určitá hlediska pro posouzení intenzity porušení povinností ze strany nájemce. V první řadě jde o posouzení toho, zda dané porušení povinností nájemce je svým významem alespoň tak závažné, jako je případ hrubého porušení povinností stanovený zákonem.⁸⁰

⁷⁸ Podle odstavce 1 tohoto ustanovení platí, že pokud si je nájemce předem vědom toho, že nebude v bytě přítomen po dobu delší než dva měsíce a že byt bude v tuto dobu obtížně dostupný, je to povinen oznámit včas pronajímateli. Současně má označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Odstavec druhý presumuje, že nesplnění této povinnosti nájemce je považováno za porušení jeho povinností závažným způsobem. Při opakovaném nesplnění této povinnosti půjde o hrubé či zvláště závažné porušení povinností.

⁷⁹ Záleželo by pak dále na tom, zda porušená povinnost vyplývala ze zákona (§ 2910 ObčZ) nebo ze smlouvy (§ 2913 ObčZ).

⁸⁰ Usnesení NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009.

Citovaná judikatura odkazovala na neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce, neboť předchozí právní úprava uváděla toto jako příklad hrubého porušení povinností nájemce. Účinný občanský zákoník již takovou úpravu neobsahuje a je tudíž možné konkrétní porušení srovnávat s dáním bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (§ 2276 ObčZ). Podle uvedeného rozhodnutí patří k dalším hlediskům okolnost, zda a případně v jaké výši nájemce způsobil pronajímateli škodu, zda způsobil újmu na právech jiným osobám, např. ostatním nájemcům v domě, jaká byla motivace jeho jednání, okolnost, zda dosud řádně plnil své povinnosti, eventuálně jaká uplynula doba od porušení nájemcových povinností do dne dání výpovědi z nájmu. Významná je též okolnost, zda nájemce svým jednáním porušil jiné právní předpisy. Pro úplnost je třeba doplnit, že aby se v konkrétním případě mohlo jednat o hrubé porušení povinností nájemce, nemusí jeho jednání odporovat zároveň všem uvedeným hlediskům. Například neplacením nájemného bude pronajímateli způsobena škoda, ale zjevně tato skutečnost nezasáhne ostatní nájemce bytů v domě. To ovšem nemění nic na tom, že se může jednat o hrubé porušení povinností a může tedy být naplněn výpovědní důvod.

Stejně závažné jako dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, tedy jako případ výslovně stanovený zákonem, by bylo přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti bez souhlasu pronajímatele za předpokladu, že si pronajímatel vyhradil souhlas v nájemní smlouvě. Takovou možnost pronajímateli výslovně dává ustanovení § 2272 odst. 2 ObčZ. Neplatí to ovšem v případě, že se jedná o osobu nájemci blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné.

V souladu s dosavadní judikaturou lze za hrubé porušení povinností nájemce dále považovat například:

- provedení stavebních úprav v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 odst. 1 ObčZ),⁸¹
- odepření přístupu do bytu pronajímateli za účelem kontroly způsobu jeho užívání (§ 2219 ObčZ).⁸² Pokud by se ovšem pronajímatel pokoušel nájemce nadměrně obtěžovat (příliš častými prohlídkami), jednalo by se o zjevné zneužití práva, které nepožívá právní ochrany (§ 8 ObčZ),

⁸¹ Rozsudek NS ze dne 10. srpna 2011, sp. zn. 26 Cdo 1632/2009.

⁸² Rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 13. února 2001, sp. zn. 26 Co 513/99.

- porušení povinnosti zpřístupnit byt za účelem provedení oprav v bytě (§ 2219 ObčZ). Vzhledem k okolnostem případu (např. roční době, ve které pronajímatel hodlá opravy realizovat) se však o hrubé porušení povinnosti jednat nemusí.⁸³

V praxi bude velmi důležitou otázkou, za jakou dobu bude neplacení nájemného a nákladů za služby možné považovat za hrubé porušení povinností nájemce. V tomto ohledu se nabízí srovnání s předchozí právní úpravou, neboť ta výslovně stanovila, že je hrubým porušením povinností nájemce, jestliže nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu.⁸⁴ Zákodárce však při rekonstrukci přikročil z pohledu nájemce k určitému zpřísnění, neboť nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců je důvodem pro výpověď bez výpovědní doby (§ 2292 odst. 2 ObčZ). Z toho lze dovozovat, že za hrubé porušení povinností bude považováno nezaplacení nájemného za kratší dobu. Otázka tedy zní za jakou? Ačkoliv je autor zastáncem jasných pravidel, a to zejména proto, aby nájemce mohl vždy snadno zjistit, jaká má práva či povinnosti, tak v této otázce se domnívá, že není třeba, aby bylo v zákoně výslovně uvedeno, kolik nezaplacených nájmů představuje hrubé porušení nájemcových povinností. Nájemce může bez obtíží seznat, že jeho povinností je platit nájemné a že pokud nezaplatí, může to mít následek v podobě výpovědi, za určitých okolností dokonce bez výpovědní doby, to ze zákona vyplývá zcela jednoznačně. Navíc je dle § 6 odst. 1 ObčZ povinen jednat v právním styku poctivě. Skutečnost, že není přesně stanoveno, zda je za hrubé porušení povinností nájemce možné považovat nezaplacení jednoho či dvou nájmů, tak nemůže mít vliv na to, že je nájemce povinen včas platit nájemné. Navíc tato úprava umožňuje soudu hodnotit danou situaci komplexně a vzít v úvahu všechny okolnosti daného případu, např. zda je nájemce poslední dobou pravidelně v prodlení s placením nájemného. Zároveň bude v případě sporu na pronajímateli, aby prokázal, že došlo k hrubému porušení povinností nájemce. Z uvedeného tedy vyplývá, že na otázku, za jakou dobu bude neplacení nájemného

⁸³ Usnesení NS ze dne 10. května 2011, sp. zn. 26 Cdo 2706/2010.

⁸⁴ § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ 1964.

a nákladů za služby možné považovat za hrubé porušení povinností nájemce, nelze odpovědět jednoznačně. Bude záležet na okolnostech každého případu.

Za hrubé porušení povinností nájemce je možné rovněž považovat nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě a rozumných pokynů pronajímatele (§ 2256 odst. 2 ObčZ). Obdobou byl v předcházející úpravě výslovně formulovaný výpovědní důvod spočívající v hrubém porušování dobrých mravů v domě.⁸⁵ Z judikatury pak vyplynulo, že by se mohlo jednat např. o „*obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli.*“⁸⁶ Tato judikatura je dle názoru autora použitelná i nadále. Podle Bajury⁸⁷ je ovšem k naplnění výpovědního důvodu třeba opakované porušení dobrých mravů ze strany nájemce a zároveň neúspěšná výzva pronajímatele, aby nájemce závadného chování zanechal, když tento závěr odvozuje z předchozí právní úpravy a zavedených zvyklostí. Autor se v tomto ohledu domnívá, že jednorázové nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě zpravidla nebude možné hodnotit jako hrubé porušení povinnosti. V tom lze s Bajurou souhlasit. Sporná je ovšem otázka předchozí výzvy ze strany pronajímatele. Autor je toho názoru, že žádná taková povinnost pro pronajímatele ze zákona nevyplývá. Naopak při srovnání s ustanovením § 2291 odst. 2 ObčZ, kde zákon předchozí výzvu výslovně žádá, lze dospět k závěru, že pokud by ji zákonodárce požadoval ještě v jiném případě, výslovně by tak stanovil. Vzhledem k tomu, že tak v tomto případě neučinil, lze mít za to, že předchozí výzvy nebude třeba. Nadto je autor toho názoru, že ani po pronajímateli jakožto silnější smluvní straně nelze požadovat, aby své povinnosti dovozoval z předcházející právní úpravy a určitých zvyklostí, když zákon po něm žádnou výzvu nepožaduje. To ovšem neznamená, že autor tuto skutečnost hodnotí kladně. Dle jeho přesvědčení by s ohledem na to, že k naplnění intenzity hrubého porušení povinností bude často třeba opakované porušení dobrých mravů v domě, byla předchozí výzva v tomto

⁸⁵ § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ 1964.

⁸⁶ Rozsudek NS ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

⁸⁷ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 58.

případě namístě. Nájemce by také byl více chráněn, neboť byl měl možnost zjednat nápravu. Proto autor považuje předchozí právní úpravu za vhodnější.

Jako sporná se jeví otázka, zda smluvní strany mohou v nájemní smlouvě definovat, co považují za hrubé porušení povinností, a tedy za výpovědní důvod. Podle Kabelkové⁸⁸ takovému ujednání nic nebrání. Naopak Bajura⁸⁹ se k této otázce staví skepticky, když podle něho je třeba objektivně posuzovat, co je hrubým porušením povinností nájemce, neboť ujednáním stran by mohlo dojít ke zkrácení jeho práv (§ 2235 odst. 1 ObčZ). V tom, že není možné, aby ujednání stran o tom, co považují za hrubé porušení povinností nájemce, zkrátilo práva nájemce, lze dát Bajurovi za pravdu. Tento závěr vyplývá ze znění § 2235 odst. 1 ObčZ jednoznačně. Otázkou zůstává, jak naložit s ujednáním, které bude v neprospěch pronajímatele, jinak řečeno, které za hrubé porušení povinností bude považovat až porušení intenzivnější, než by vyplývalo ze zákona, případně z judikatury. Takové ujednání by dle názoru autora obstálo. Zjevně také strany mohou do nájemní smlouvy opsat případy, které za hrubé porušení považuje přímo zákon či judikatura. Pokud smluvní strany v praxi přikročí k ujednání toho, co budou považovat za hrubé porušení povinností, lze jim doporučit, aby tak učinily demonstrativním výčtem. Autor se domnívá, že lze ve smlouvě jen těžko postihnout všechny možné případy hrubého porušení povinností. S výše uvedenými výhradami je tedy takové ujednání možné připustit. Nadto se autor domnívá, že v praxi může takové ujednání být v zájmu stran, neboť jim poskytne vyšší jistotu. Lze se domnívat, že nájemce bez právního vzdělání si pečlivě prostuduje svou nájemní smlouvu, ke studiu zákona ovšem již přikračovat nebude.

Za hrubé porušení povinností nájemce je třeba také považovat případy zvlášť závažného porušení. Jinými slovy, jestliže nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, nemusí pronajímatel přikročit k výpovědi bez výpovědní doby (§ 2291 ObčZ), ale může dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou. Tento závěr vyplývá z logického argumentu *a maiori ad minus* (od většího k menšímu), neboť

⁸⁸ KABELKOVÁ, E. Komentář k § 2288. In: KABELKOVÁ, E. a DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář: [§ 2201-2357]*. 2013, s. 333.

⁸⁹ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 54.

je-li chování nájemce tak závažné, že lze nájem vypovědět bez výpovědní doby, lze jej nepochybně vypovědět také s tříměsíční výpovědní dobou.

4.3.1.2 Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin

Podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) je výpovědním důvodem, je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Smyslem tohoto výpovědního důvodu je chránit pronajímatele, členy jeho domácnosti a osoby, které bydlí v domě, kde je nájemcův byt, před útoky ze strany nájemce. Chráněny naopak nejsou osoby, které v takovém domě nebydlí, byť by to byly osoby blízké pronajímateli, např. jeho dítě, které s ním již nežije ve společné domácnosti. Obdobně je chráněn majetek, který se v domě nachází. Pokud by se nájemce dopustil trestného činu proti majetku, který se nenachází v domě, není naplněn tento výpovědní důvod. Mohlo by se však podle okolností jednat o jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. d) ObčZ.⁹⁰

Podmínkou uplatnění tohoto výpovědního důvodu je, že nájemce byl pro trestný čin odsouzen pravomocně. Případné zrušení odsuzujícího rozsudku na základě mimořádných opravných prostředků⁹¹ by na platnost výpovědi nemělo vliv. Pokud jde o konkrétní trestné činy, typicky se bude jednat např. o vraždu (§ 140 TrZ), ublížení na zdraví (§ 146 TrZ), loupež (§ 173 TrZ), krádež (§ 205 TrZ), poškození cizí věci (§ 228 TrZ).

„Výpověď z tohoto důvodu lze dát nájemci pouze tehdy, pokud se trestného jednání dopustil on sám nebo některý ze společných nájemců. Pro podobná jednání některého z členů nájemcovy domácnosti, nebo dokonce návštěvy v bytě nájemce výpověď nájemci dát nelze.“⁹²

⁹⁰ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 52-53.

⁹¹ Dovolání (§ 265a a násl. TrŘ), stížnost pro porušení zákona (§ 266 a násl. TrŘ), obnova řízení (§ 277 a násl. TrŘ).

⁹² KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2014, s. 115.

4.3.1.3 *Nutnost vyklidit byt ve veřejném zájmu*

Výpovědní důvod je dán také tehdy, má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat (§ 2288 odst. 1 písm. c) ObčZ). Oproti předcházející právní úpravě již není důvodem pro výpověď skutečnost, že byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.⁹³ Tuto situaci řeší občanský zákoník jiným způsobem (§ 2259 a násl. ObčZ).

Tento výpovědní důvod se uplatní např. tehdy, bude-li nařízeno odstranění stavby, v níž se byt nachází, popřípadě bude změněn účel jejího využití tak, že přestane sloužit k bydlení. V praxi se tak stane rozhodnutím orgánu veřejné moci, typicky stavebního úřadu. K tomu je možné odkázat na dosavadní judikaturu, podle níž „*úprava stavebního zákona tak požadavkem na vydání správního rozhodnutí koresponduje s podmínkou, aby k jinému nakládání s domem nebo bytem došlo z důvodu veřejného zájmu. Proto i důvod výpovědi žalobkyně z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. e/ obč. zák. mohl být dán jen tehdy, byla-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.*“⁹⁴

4.3.1.4 *Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu*

Jak již bylo výše naznačeno, výpovědní důvod je dán i tehdy, je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu (§ 2288 odst. 1 písm. d) ObčZ). Tento výpovědní důvod je možné uplatnit pouze tehdy, není-li možné danou situaci podřadit pod žádný z předcházejících výpovědních důvodů. Zároveň se ale bude jednat o situace srovnatelné s těmi, které lze podřadit pod předcházející výpovědní důvody.

Proti zavedení takto obecně formulovaného výpovědního důvodu lze opět argumentovat tím, že pro nájemce bude obtížné určit, zda jeho jednání může tento výpovědní důvod naplnit či nikoliv a že se tak dostává do obtížného postavení. Ze znění § 2288 ObčZ je ovšem možné dovodit, že v jeho odst. 1 jsou uvedeny výpovědní důvody na straně nájemce. Výjimkou je jen odst. 1 písm. c), kde jde o veřejný zájem. Proto pokud

⁹³ § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ 1964.

⁹⁴ Rozsudek NS ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005.

se nájemce bude chovat řádně, může si být jist, že výpověď z nájmu z tohoto důvodu nepřichází v úvahu.

Tento výpovědní důvod naopak umožňuje pronajímateli nájem vypovědět i v situaci, kdy je zřejmě spravedlivé, aby nájemce dostal výpověď, ale takový případ nelze subsumovat pod žádný jiný výpovědní důvod. Jako příklad lze uvést již zmíněné spáchání úmyslného trestného činu proti majetku pronajímatele, který se nenachází v domě, kde je nájemcův byt. Zároveň lze poukázat na důvodovou zprávu k ustanovení § 2288 ObčZ, kde se uvádí, že obecnou klauzuli o jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu je třeba vykládat restriktivně. To se jeví jako správné, neboť jde o určitou pojistku před zneužíváním tohoto výpovědního důvodu ze strany pronajímatele. Proto se autor domnívá, že zavedením tohoto výpovědního důvodu nedojde ke zhoršení postavení nájemce a není tudíž důvod právní úpravu měnit. Zároveň by bylo vhodné, aby budoucí judikatura vytvořila určitý návod pro posouzení toho, zda konkrétní situaci lze podřadit pod tento výpovědní důvod, obdobně jako výše citovaná judikatura vytvořila hlediska vztahující se k hrubému porušení povinností nájemce.

4.3.2 Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou z nájmu na dobu neurčitou

V ustanovení § 2288 odst. 2 stanoví občanský zákoník výpovědní důvody, za kterých může pronajímatel vypovědět pouze nájem sjednaný na dobu neurčitou. Motivací pro toto omezení lze vidět v tom, že se jedná o výpovědní důvody na straně pronajímatele. V případě nájmu sjednaného na dobu určitou je pak nájemce v nevýhodném postavení už jen proto, že si nemůže být jistý, zda s ním pronajímatel prodlouží nájemní smlouvu. Proto jej občanský zákoník chrání před výpovědí z důvodů, které nejsou na jeho straně. Zároveň je tak vyváжено omezení nájemce vypovědět nájem na dobu určitou (§ 2287 ObčZ), což je také namístě.

S ohledem na znění § 3020 ObčZ lze k těmto výpovědním důvodům obecně uvést, že kde zákon hovoří o manželu, platí daná úprava též pro registrovaného partnera.

4.3.2.1 Byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem

Podle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou i v případě, že byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod

manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno. V literatuře se lze setkat s různým výkladem tohoto ustanovení. Jeden z názorů tvrdí, že pronajímatel si s použitím tohoto výpovědního důvodu nemůže vylepšit vlastní bytovou situaci, že jej tedy může využít pouze v případě, že byl podán návrh na rozvod manželství, nebo že manželství již bylo rozvedeno.⁹⁵ Jiný výklad zase dovozuje, že pokud bude v bytě bydlet sám pronajímatel, není rozvodové řízení podmínkou výpovědi.⁹⁶ Dle názoru autora je řešení třeba hledat v jazykové formulaci daného výpovědního důvodu. K tomu je dobré si povšimnout, jak tento výpovědní důvod formuluje Selucká, která volí následující vyjádření: „*byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinou domácnost, a byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.*“⁹⁷ Jde o to, že interpunkční znaménka jsou použita jinak než v zákoně. Klíčové je přitom použití či nepoužití čárky před slovy „nebo jeho manželem“. Kdyby výpovědní důvod zněl tak, jak jej formuluje Selucká, bylo by dle autora nutné dát za pravdu prvému z výše uvedených názorů, tedy že pronajímatel by si nemohl vylepšit vlastní bytovou situaci. Ovšem vzhledem k tomu, že výpovědní důvod je formulován s čárkou před slovy „nebo jeho manželem“, nevztahuje se část souvětí uvedená za těmito slovy na pronajímatele a on tak může výpovědní důvod použít, aniž by bylo zahájeno rozvodové řízení. Samozřejmě za podmínky, že byt jím bude následně skutečně užíván. Proto se autor přiklání k druhému z výše uvedených názorů.

Argumentovat lze ještě jiným způsobem. Pokud by i v případě, že byt má být užíván pronajímatelem, musela být splněna podmínka zahájeného rozvodového řízení, nemohl by ji nikdy splnit pronajímatel, který žádného manžela nemá. Vznikla by pak následující situace. Jestliže by takový pronajímatel z objektivního důvodu potřeboval byt pro sebe, výpovědní důvod by neměl. Naopak pokud by potřeboval byt pro svého příbuzného, výpovědní důvod by měl (§ 2288 odst. 2 písm. b) ObčZ). Tím by bylo vlastnické právo pronajímatele poměrně značně oslabeno. Je pravdou, že přesně takový mohl být záměr zákonodárce, autor se však domnívá, že tomu tak nebylo, a je

⁹⁵ BEZOUŠKA, P. Bytová politika všude kolem. In: ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2013, s. 248; KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2014, s. 117.

⁹⁶ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 73.

⁹⁷ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 153.

tudíž třeba připustit, že pronajímatel má při splnění dalších podmínek možnost uplatnit tento výpovědní důvod bez ohledu na to, zda byl podán návrh na rozvod.

Ačkoliv je ve vztahu k pronajímateli situace poněkud sporná, tak pokud jde o manžela, zdá se jednoznačné, že aby mohla být dána výpověď proto, že byt má být užíván manželem pronajímatele, musí být splněna podmínka, že hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno.

Dále je dle názoru autora třeba se pozastavit nad formulací „má být byt užíván pronajímatelem“. Namísto je v tomto případě učinit srovnání s předcházející právní úpravou, která volila formulaci „potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe“.⁹⁸ Zákon tedy již dnes po pronajímateli nevyžaduje, aby byt potřeboval. To ovšem znamená, že pronajímatel může dát nájemci výpověď, aniž by objektivně byt potřeboval, např. proto, že potřebuje větší byt, nemusí tedy vůbec prokazovat svoji bytovou potřebu. Tuto skutečnost autor hodnotí jako nežádoucí, neboť tím je postavení pronajímatele velmi posíleno. Autor je toho názoru, že pronajímatel se při rozhodnutí pronajmout byt nájemci dobrovolně omezil a možnost nájem vypovědět by měla být vázána na bytovou potřebu pronajímatele. Jinak řečeno by pronajímatel měl mít možnost nájem vypovědět tehdy, budou-li ho k tomu vést objektivní okolnosti. Nic by pak nebránilo extenzivnímu výkladu ohledně toho, co je možné za takovou okolnost považovat. Mohlo by se jednat např. o to, že pronajímatel se hodlá přestěhovat v rámci jednoho města proto, aby měl kratší cestu do svého nového zaměstnání (aby nemusel používat MHD apod.). Vhodné je poukázat na to, že dosavadní judikatura vykládala pojem bytová potřeba pronajímatele v širším slova smyslu.⁹⁹ Na druhé straně by ale pronajímatel neměl mít možnost nájem vypovědět jen ze subjektivních důvodů, resp. bez důvodu, neboť podle současné právní úpravy postačí, že byt bude užíván pronajímatelem. Z toho plyne, že pokud se pronajímatel chce přestěhovat například jen proto, že z bytu, který je užíván nájemcem, je lepší výhled, může nájem vypovědět a nemusí nic prokazovat. Zákon by dle názoru autora měl vyjadřovat to, že právě této možnosti se pronajímatel vzdal tím, že byt pronajal. Na druhé straně bylo výše rozebráno, že výklad, podle něhož by bylo podmínkou pro výpověď alespoň zahájené rozvodové řízení, by neúměrně omezoval pronajímatele. Proto autor

⁹⁸ § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ 1964.

⁹⁹ Rozsudek NS ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008.

formulaci tohoto výpovědního důvodu nepovažuje za vhodnou a dle jeho názoru by bylo namísto zamyslet se nad její úpravou.

V prvé řadě by autor navrhoval odstranění naznačených výkladových problémů ohledně toho, zda je zahájení rozvodového řízení podmínkou pro výpověď z důvodu užívání bytu samotným pronajímatelem. Mohlo by se tak stát například rozdělením složitějšího souvětí § 2288 odst. 2 písm. a) ObčZ na dvě samostatné části tak, aby byl zachován výklad, který preferuje autor. Popřípadě, pokud by zákonodárce upřednostňoval opačný výklad, mělo by dojít alespoň k přeformulování citovaného ustanovení tak, aby z něho jednoznačně vyplývalo, že rozvodové řízení je podmínkou i v případě výpovědi pronajímatele. V tomto případě by postačovalo odstranit čárku před slovy „nebo jeho manželem“. Dále by pak autor navrhoval vázat právo pronajímatele nájem vypovědět na jeho bytovou potřebu. Byť by v takovém případě byl zastáncem extenzivního výkladu v zájmu ochrany vlastnického práva pronajímatele, kladla by taková formulace na pronajímatele přiměřený nárok, aby si dopředu rozmyslel, zda hodlá byt pronajmout či jej užívat sám a neumožňovala by mu nájem vypovědět z neobjektivních důvodů.

Nadále je možné vycházet ze závěru dosavadní judikatury, která dovodila, že z tohoto důvodu nemůže nájem vypovědět právnická osoba.¹⁰⁰ I přestože, jak bylo ukázáno, má pronajímatel poměrně širokou možnost pro využití rozebíraného výpovědního důvodu, je dle přesvědčení autora třeba dovést, že jeho smyslem je poskytnout pronajímateli možnost se rozhodnout o tom, kde bude bydlet. Není tedy možné, aby nájemce dostal výpověď a pronajímatel byt poté užíval např. k podnikání jako nebytový prostor.

¹⁰⁰ Rozsudek NS ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97.

4.3.2.2 *Pronajímatel byt potřebuje pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela*

Nájem na dobu neurčitou může pronajímatel vypovědět rovněž v případě, že potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (§ 2288 odst. 2 písm. b) ObčZ).¹⁰¹

Na rozdíl od předchozího případu je u tohoto výpovědního důvodu zachována formulace, že pronajímatel „potřebuje byt“ pro zákonem vyjmenované osoby. U těchto osob tedy musí být dána bytová potřeba. „*Bytová potřeba pronajímatelových příbuzných nebo příbuzných jeho manžela je dána tehdy, pokud nemají vlastní byt, tj. nedisponují právním titulem umožňujícím jim bydlení trvalé povahy (např. vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemenu, nájemní právo, právo na bydlení odvozené z rodinněprávního vztahu, tj. manželství, rodičovské zodpovědnosti).*“¹⁰²

I v případě, že výpovědní důvod je dán, může být výpověď pronajímatele s ohledem na dosavadní judikaturu posouzena jako neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Okolnostmi, jež mohou být významné pro posouzení výpovědi z hlediska dobrých mravů, mohou být zejména zjištěný věk, zdravotní stav a důsledky, které by mohla pro zdravotní stav nájemce a příslušníků jeho domácnosti mít změna prostředí. Přitom je třeba také brát v úvahu okolnosti na straně pronajímatele, tj. takové, které mohou odůvodnit závěr, že po pronajímateli lze spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva dočasně odepřena. Při posuzování důvodnosti aplikace § 2 odst. 3 ObčZ je třeba zabývat se všemi výše uvedenými okolnostmi, jinak by se jednalo o posouzení neúplné a tedy nesprávné.¹⁰³

Podle Nejvyššího soudu není okolnost spočívající v tom, že pronajímatel disponuje volným bytem, rozhodná pro posouzení bytové potřeby jeho příbuzného a mohla by mít význam jen při posouzení věci z hlediska dobrých mravů; míra naléhavosti uspokojit bytovou potřebu příbuzného pronajímatele právě v bytě užívaném

¹⁰¹ Podle ustanovení § 772 ObčZ jsou osoby příbuzné v linii přímé, pocházejí-li jedna od druhé a v linii vedlejší, mají-li společného předka, ale přitom nepocházejí jedna od druhé. Stupeň příbuzenství mezi dvěma osobami se určuje podle počtu zrození, jimiž v linii přímé pocházejí jedna od druhé a ve vedlejší linii obě od svého nejbližšího předka (§ 773 ObčZ).

¹⁰² BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 2014, s. 74-75.

¹⁰³ Rozsudek NS ze dne 20. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1359/2005.

nájemcem je totiž mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů nemůže uspokojovat tuto bytovou potřebu v jiném bytě ve vlastnictví pronajímatele.¹⁰⁴

Pronajímatel musí ve výpovědi konkretizovat osobu, pro niž byt potřebuje. V opačném případě by byla vyloučena možnost adekvátní obrany nájemce.¹⁰⁵

4.3.2.3 Ochrana před zneužitím výpovědního důvodu

Občanský zákoník chrání nájemce před zneužitím výpovědního důvodu pronajímatelem. Činí tak ustanovením § 2289, podle něhož dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 ObčZ, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, jestliže byt nevyužil do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu, který uvedl jako výpovědní důvod. Lhůta jednoho měsíce neběží po dobu, která je potřebná k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

Účelem je zabránit tomu, aby pronajímatel po vyklizení ponechal byt prázdný nebo jej pronajal jiné osobě, než kterou označil ve výpovědi. Pokud by se tak stalo, měl by nájemce možnost si vybrat a buď požadovat, aby mu pronajímatel byt znovu pronajal, nebo aby mu nahradil škodu, která mu vznikla v souvislosti se stěhováním. Škodou by v takovém případě byly například stěhovací náklady. Pokud by se nájemci nepodařilo získat srovnatelné bydlení se srovnatelnou výší nájemného, ale jen bydlení s nájemným vyšším než v původním bytě, byl by rozdíl v nájemném škodou vzniklou nájemci.

Zákon zároveň reflektuje skutečnost, že pronajímatel může potřebovat v bytě provést určité úpravy. V takovém případě lhůta jednoho měsíce neběží. Otázkou, na kterou zákon neodpovídá, je, jak by měl nájemce zjistit, že v úpravách není řádně pokračováno. Zákon mu žádnou možnost kontroly neposkytuje. V praxi tedy může být pro nájemce obtížné rozebírané ustanovení využít, neboť si jen těžko ověří, zda průběh prováděných úprav odpovídá požadavkům zákona.

Může nastat situace, v níž pronajímatel objektivně nebude moci využít byt k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Jako příklad lze uvést, že osoba, která se měla do bytu nastěhovat, zemře. Pak by nepřicházela do úvahy náhrada škody, neboť důvodem

¹⁰⁴ Usnesení NS ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

¹⁰⁵ Rozsudek NS ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

nevyužití bytu je okolnost, kterou pronajímatel nezavinil. Nájemce by ale mohl požadovat, aby mu byl byt znovu pronajat.¹⁰⁶

4.3.3 Výpověď bez výpovědní doby

Občanský zákoník umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem (§ 2291 odst. 1 ObčZ). Demonstrativně pak zákon uvádí, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, neplatil-li nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno (§ 2291 odst. 2 ObčZ).

Z hlediska praktického považuje autor za nejdůležitější otázku neplacení nájemného, proto se na ni zaměří podrobněji. Předně je třeba upozornit na to, že výpověď musí být dostatečně určitá. „*Výpověď pronajímatele z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a úhrad za služby je dostatečně určitá pouze v případě, že přesně specifikuje kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil.*“¹⁰⁷ V opačném případě je výpověď nicotná podle § 553 odst. 1 ObčZ. Zároveň není právně významné, zda je specifikace konkrétních měsíců a částek uvedena přímo v textu výpovědi nebo v listině, která je její součástí.¹⁰⁸

Jako ne zcela jednoznačná se jeví formulace ustanovení § 2291 odst. 2 ObčZ „nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců“. V první řadě jde o slučovací poměr mezi slovy nájemné a náklady na služby. Jazykovým výkladem by bylo možné dospět k závěru, že nájemce musí být v prodlení jak s placením nájemného, tak nákladů na služby. Autor se však domnívá, že zákonodárce měl v tomto případě na mysli, že nájemce za daný měsíc nezaplatil v plné výši částku rovnající se součtu nájemného a nákladů na služby. Na to ovšem dále navazuje otázka, jak naložit se situací, kdy nájemce platí měsíčně méně, než činí součet nájemného a nákladů

¹⁰⁶ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2014, s. 120-121.

¹⁰⁷ Rozsudek NS ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

¹⁰⁸ Rozsudek NS ze dne 19. dubna 2012, sp. zn. 26 Cdo 264/2011.

na služby, respektive po jaké době je v takovém případě možné dát nájemci výpověď bez výpovědní doby. Zákon požaduje, aby nájemce nezaplatil za dobu alespoň tři měsíců. Nabízí se různé výklady. Za první by bylo možné se domnívat, že výpovědní důvod je dán již tehdy, nezaplatil-li nájemce třikrát v plné výši částku odpovídající součtu nájemného a nákladů na služby, jinak řečeno třikrát zaplatil méně, než bylo jeho povinností. Druhá možnost je vykládat zákon tak, že výpovědní důvod bude dán až tehdy, dluží-li nájemce pronajímateli částku, která odpovídá trojnásobku součtu nájemného a nákladů za služby. Lze uvažovat následující příklad: nájemné a náklady za služby činí za jeden měsíc dohromady deset tisíc korun. První výklad by vedl k tomu, že nájemci by bylo možné dát výpověď bez výpovědní doby i tehdy, pokud by za libovolné tři měsíce dlužil pronajímateli za každý z nich sto korun. Naopak pokud by za jeden měsíc nezaplatil celou částku, nebylo by možné nájem bez výpovědní doby vypovědět. Nájemci by tedy bylo možné dát výpověď v případě, že by dlužil pronajímateli tři sta korun, ovšem kdyby dlužil deset tisíc korun, výpověď by možná nebyla. Proto autor tento výklad nepovažuje za správný a přiklání se ke druhému z uvedených výkladů, podle něhož by v situaci z příkladu bylo možné nájem vypovědět bez výpovědní doby až tehdy, když by dluh nájemce dosáhl částky třicet tisíc korun. Ve smyslu výše uvedeného by však nebylo rozhodné, zda by se celkový dluh skládal z dluhu na nájemném či na nákladech za služby. Z toho dále vyplývá, že bude-li nájemce platit alespoň určitou částku, byť nižší než je jeho povinností, nemůže po třech měsících dostat výpověď bez výpovědní doby. Nic ovšem pronajímateli nebrání nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou pro hrubé porušení povinnosti nájemce podle § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ. V tomto případě by ale bylo nutné hodnotit, zda konkrétní dluh, s přihlédnutím k dalším okolnostem, představuje hrubé porušení nájemcovy povinnosti. Při celkovém hodnocení této otázky se lze inspirovat předcházející právní úpravou, která pro obdobný případ obsahovala formulaci, že nájemce „nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu“.¹⁰⁹ Ačkoliv i této textaci lze vytýkat použití spojky „a“ mezi slovy nájemné a úhradu, je z ní jednoznačně patrné, že výpovědní důvod je dán až tehdy,

¹⁰⁹ § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ 1964.

dosáhne-li výše nájemcova dluhu trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby. Proto ji autor pokládá za vhodnější.

Ať se již ve vztahu k předešlé otázce soudy přikloní k té či oné variantě, je dle názoru autora nesporné, že doba tří měsíců, ve kterých nájemce užívá byt, aniž by platil nájemné a náklady za služby, může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou.¹¹⁰

K problematice nájemného je ještě třeba doplnit, že je-li mezi stranami jeho výše sporná, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele (§ 2253 odst. 1 ObčZ). Zároveň je vhodné poukázat na skutečnost, že podle § 9 zákona č. 67/2013 Sb. si mohou strany ujednat, že nájemné a náklady na služby budou placeny paušální částkou.

Podle § 2291 odst. 3 ObčZ je hmotněprávní podmínkou výpovědi výzva pronajímatele, aby nájemce v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Z toho lze dovodit, že výzva by měla obsahovat skutkové vymezení toho, v čem pronajímatel spatřuje porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a dále přiměřenou lhůtu k tomu, aby nájemce své závadné chování odstranil. Lhůta by měla být taková, aby během ní mohl nájemce objektivně odstranit své závadné chování. Konkrétní délka pak bude záviset na okolnostech každého případu. Lze se například domnívat, že zdržení se určitého závadného chování lze po nájemci požadovat v podstatě ihned. Naopak na zaplacení nájemného za dobu tří měsíců bude třeba poskytnout přiměřenou (delší) lhůtu.

Zákon naopak nepožaduje, aby výzva měla písemnou formu, lze ji tedy učinit ústně. Otázkou je, zda by pronajímatel měl ve výzvě uvést, že v případě, že nájemce nezanechá svého závadného chování, přikročí k výpovědi bez výpovědní doby. Z určité opatrnosti to lze pronajímateli doporučit. Ze zákona ovšem tento požadavek nevyplývá a autor je toho názoru, že nelze po pronajímateli žádat více, než po něm požaduje zákon. Je sice pravdou, že, jak uvádí Selucká¹¹¹, nájemce je slabší stranou a může tedy mít

¹¹⁰ Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010.

¹¹¹ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 156-157.

určitou zkrácenou představu o svých právech. Nicméně pokud bude ve výzvě jednoznačně vymezeno, v jakém chování nájemce spatřuje pronajímatel zvlášť závažné porušení povinností a bude mu poskytnuta lhůta k nápravě, může každý, kdo má rozum průměrného člověka (§ 4 odst. 1 ObčZ), bez obtíží seznat, že pokud své chování nezmění, může to pro něho mít závažné následky. Bude-li sporu o tom, zda dané chování nájemce lze hodnotit jako zvlášť závažné porušení povinností, bude tak či tak nutné řešit celou situaci soudní cestou. Pokud by tedy výslovná pohružka výpovědi měla být náležitostí výzvy, měl by tak zákon stanovit.

I když tak není stanoveno výslovně, lze dovozovat, že pokud po výzvě pronajímatele nájemce odstraní své závadné chování, není pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Kdyby tak učinit mohl, postrádala by předchozí výzva smyslu. Souhlasit lze s názorem, podle něhož i přesto, že se nájemce napravil, může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou pro hrubé porušení povinností podle § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.¹¹² Kdyby tomu tak nebylo, byl by v tomto případě pronajímatel nucen se dopředu rozmyslet, zda zvolí výpověď s tříměsíční výpovědní dobou nebo zda bude „riskovat“ a vyzve nájemce k odstranění závadného stavu s tím, že pokud se nájemce napraví, ztratí možnost nájem vypovědět. Takový výklad by byl proti smyslu právní úpravy, kterým je sankcionovat nájemce za velmi intenzivní porušení povinností.

Výpověď by byla nicotná také tehdy, pokud by v ní pronajímatel neuvedl, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinností (§ 2291 odst. 3 ObčZ). Rovněž ve výpovědi je tedy pronajímatel povinen skutkově vymežit, jaké konkrétní jednání nájemce považuje za zvlášť závažné porušení jeho povinností.

Vypoví-li pronajímatel nájem bez výpovědní doby, má právo po nájemci požadovat, aby mu byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu (§ 2291 odst. 1 ObčZ). Nájem přitom v tomto případě skončí doručením výpovědi nájemci. I zde se tedy značně projevuje ochrana nájemce před ztrátou bydlení, neboť i když poruší svou povinnost tak intenzivně, že je z nájmu vypovězen bez výpovědní doby, dává mu zákon možnost po právu (na základě zákona)

¹¹² SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 2015, s. 157.

užívat byt ještě měsíc po jeho skončení. Pronajímatel má pak právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá (§ 2295 ObčZ).

4.3.4 Výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou

Možnost pronajímatele vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou spojuje občanský zákoník se smrtí nájemce. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět bez uvedení důvodu do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešly na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje jeho pozůstalost (§ 2283 odst. 1 ObčZ).

Tříměsíční lhůta začíná pronajímateli běžet v okamžiku, kdy se dozví o poslední z výše uvedených skutečností. Jedná se o lhůtu hmotněprávní, je tedy nutné doručit výpověď nájemci nejpozději poslední den lhůty. Zároveň jde o lhůtu prekluzivní, jejím uplynutím pronajímatel ztrácí právo nájem vypovědět. Rovněž v tomto případě se uplatní ustanovení § 2286 ObčZ o formě výpovědi, běhu výpovědní doby a povinnosti pronajímatele poučit nájemce o možnosti vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Pokud není nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit. Tím nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Jestliže si nájemcův dědic bez zbytečného odkladu věci nepřevzme, je pronajímatel oprávněn je na jeho účet vhodným způsobem prodat (§ 2284 ObčZ).

4.4 Výpověď v souvislosti se změnou vlastnického práva

4.4.1 Právo nájemce vypovědět nájem

Zabývat se otázkou práva nájemce vypovědět nájem v souvislosti se změnou vlastnictví k bytu má dle názoru autora smysl pouze ve vztahu k nájmu na dobu určitou. Tento závěr vyplývá ze skutečnosti, že nájem na dobu neurčitou může nájemce vypovědět bez uvedení důvodu kdykoliv s tříměsíční výpovědní dobou (viz kapitola 4.2.2) a dále z toho, že při změně vlastnictví může za určitých okolností vzniknout nájemci právo nájem vypovědět rovněž s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba je tedy stejná a právo nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou nemůže být dle názoru autora

omezeno ani při změně vlastnictví k bytu. Z toho vyplývá, že bude-li nájemce v souvislosti se změnou vlastnictví chtít vypovědět nájem na dobu neurčitou, využije svého práva vypovědět nájem bez uvedení důvodu.

U nájmu na dobu určitou je ovšem situace odlišná, neboť v tomto případě je právo nájemce vypovědět nájem vázáno na výpovědní důvod spočívající ve změně okolností (viz kapitola 4.2.1). Změnu vlastnického práva nelze dle mínění autora považovat za změnu okolností. Proto nájemce není oprávněn jen z tohoto důvodu nájem vypovědět (§ 2222 odst. 1 ObčZ). Je ovšem možné, aby si strany sjednaly opak. V takovém případě by nájemce byl oprávněn nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl o změně vlastníka, a to v tříměsíční výpovědní době (§ 2222 odst. 1 a 3 ObčZ). Jestliže nájemce v této souvislosti nájem vypoví, poskytne pronajímateli přiměřené odstupné (§ 2223 ObčZ).

4.4.2 Právo pronajímatele vypovědět nájem

V souladu s ustanovením § 2222 odst. 1 ObčZ nemá pronajímatel právo nájem vypovědět jen proto, že došlo ke změně vlastnického práva, mohl by ale být ujednáno opak. Ve vztahu k nájmu bytu ještě občanský zákoník zvláště stanoví, že pokud nájemce v bytě bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží (§ 2224 ObčZ). Z toho plyne, že pronajímatel by mohl mít právo nájem vypovědět v případě, že nájemce v bytě nebydlí a bylo tak mezi stranami ujednáno. Pak by měl pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem.

Další možnost pronajímatele vypovědět nájem v souvislosti se změnou vlastnictví vyplývá z ustanovení § 2222 odst. 2 ObčZ, podle něhož neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. Jaké důvody je možné považovat za rozumné, je dle názoru autora nutné z důvodu ochrany nájemce posuzovat restriktivně. Aby pronajímatel mohl nájem vypovědět, musí být také v tomto případě splněna podmínka, že nájemce v bytě nebydlí.¹¹³

¹¹³ SELUCKÁ, M. Zánik nájmu bytu (domu). In: SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 2015, s. 195-196.

Z uvedeného vyplývá, že pokud nájemce v bytě bydlí, nemůže pronajímatel nájem z důvodu změny vlastnictví vypovědět za žádných okolností. Tuto skutečnost lze s ohledem na potřebnou ochranu nájemce hodnotit pozitivně.

Jestliže pronajímatel nájem v souvislosti se změnou vlastnictví vypoví, poskytne nájemci přiměřené odstupné (§ 2223 ObčZ).

5 Závěr

Z textu práce vyplývá, že téma, které se na první pohled může zdát poměrně úzké, přináší celou řadu otázek, které jej činí širokým a velmi aktuálním. Skutečnost, že bydlení je jednou ze základních sociálních potřeb¹¹⁴ každého člověka, vede k tomu, že je třeba se prakticky neustále zabývat tím, zda je právní úprava zániku nájmu bytu dostatečně propracovaná a přináší do vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem jistotu, jak by tomu mělo být, či zda spíše vede k nejistotě, čímž může být ohroženo zejména postavení nájemce. Tím ovšem není řečeno, že by bylo vhodné měnit právní úpravu často. Naopak je ke změnám třeba přistupovat obezřetně a pokud možno komplexním způsobem, který slabá místa právní úpravy zacelí na co nejdelší dobu.

Cílem práce bylo poukázat na nedostatky v jednotlivých způsobech zániku nájmu bytu, a to zejména těch nejvýznamnějších, které byly v úvodu vymezeny. Práce ukazuje, že nedostatků či v některých případech spíše mezer nebo určitých nepřesností lze nalézt poměrně mnoho. Takto pak mohou vznikat zbytečné výkladové problémy a smluvní strany mohou být drženy zbytečně v nejistotě. Řešením tedy obecně je zpřesnění právní úpravy v zájmu větší jistoty nájemců a pronajímatelů. Zároveň se ale nemusí vždy jednat o zpřesnění ve prospěch nájemce jakožto slabší smluvní strany, neboť nájemce je chráněn i tím, že může jednoznačně seznat, jaké má pronajímatel z hlediska skončení nájmu možnosti, byť se mu v konkrétním případě nemusí příliš zamlouvat. Pokud ovšem takovou možnost nemá, je ohrožena jeho právní jistota.

Příkladem situace, kdy právní úprava chybí, je dohoda o skončení nájmu bytu. Její formu a následky nedodržení formy je třeba dovozovat výkladem, který může být různý. Řešením by byla jednoduchá novela, která by formu dohody o skončení nájmu bytu a následek jejího nedodržení stanovila stejně jako v případě nájemní smlouvy. Nejenže by se tak vyřešil problém s výkladem, ale zároveň by tato úprava kladla důraz na ochranu nájemce, která je v tomto případě žádoucí.

¹¹⁴ Česká republika je v souladu s čl. 16 Evropské sociální charty vázána podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života mimo jiné poskytováním bydlení pro rodiny. Dále podle čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech uznává Česká republika právo každého člověka na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek.

Otázky rovněž vyvolává úprava obnovení nájmu bytu. Cílem této úpravy je postihnout pronajímatele za to, že nedostatečně dbal o svá práva, a zároveň ochrana nájemce. Tento cíl ovšem není naplněn důsledně, neboť pronajímatel není povinen nájemce dopředu písemně upozornit, že nájem skončí. Tím je nájemce vystaven riziku, že ačkoli se bude zdát, že pronajímatel s ním nájem prodlouží, tak si nakonec vše rozmyslí a poslední den trvání nájmu bude požadovat odevzdání bytu. Zároveň není v ustanovení § 2285 ObčZ zmínka o tom, že by pronajímatel měl možnost dát nájemci dopředu najevo, že nehodlá v nájmu pokračovat, a vyloučit tak jeho obnovení. Tuto možnost je nutné dovozovat výkladem z obecné úpravy nájmu, když ale není jisté, zda takové stanovisko soudy skutečně zaujmou. Kdyby měl pronajímatel nejen možnost, ale dokonce povinnost dát nájemci v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, byl by jednak důsledně chráněn nájemce a zároveň by tak pronajímatel vyloučil aplikaci ustanovení o automatickém prodloužení nájmu. Tato skutečnost by měla pro pronajímatele nemalý význam, neboť kdyby se pak nájemce nevystěhoval, mohl by po něm pronajímatel požadovat náhradu škody, která by mohla spočívat v tom, že pronajímatel přišel o nové nájemce, kterým hodlal byt pronajmout. Práva, povinnosti a koneckonců i ochrana obou stran by tak byla přiměřeným způsobem vyvážena.

V souvislosti s obnovou nájmu bytu není rovněž na první pohled jasné, do kdy se má nájemce vystěhovat, pokračuje-li v užívání bytu poté, co měl nájem skončit a je pronajímatelem vyzván k opuštění bytu. Výkladem lze dospět k době tří měsíců. S ohledem na účel zákona se tato doba zdá být přiměřená, neboť se jedná o určitou sankci pro pronajímatele za to, že si nestřežil svá práva. Otázkou, na kterou se jistě každý může dívat jinak, je, zda by nebyla vhodnější výslovná úprava. Autor práce se domnívá, že v tomto případě by tak být mělo, neboť není vyloučeno, že mohou existovat i jiné názory. Z uvedených důvodů by právní úprava obnovy nájmu bytu zasluhovala zpřesnit tak, aby odpovídala účelu, který má plnit.

V právní úpravě výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce se zákonodárce rozhodl omezit právo nájemce vypovědět nájem na dobu určitou. Logicky tak učinil obecně formulovaným výpovědním důvodem a dále bude na judikatuře vyložit, co bude možné pod onu změnu okolností zahrnout. Tento postup hodnotí autor jako správný. Nepochopitelné ovšem je, že zákonodárce rezignoval na úpravu výpovědní doby. Byť se výklad, který dospívá k závěru o tříměsíční výpovědní době, zdá poměrně

přesvědčivý, sama absence výslovné úpravy výpovědní doby může vést k nejistotě. Ta je ovšem zbytečná, neboť legislativní řešení by bylo zcela jednoduché. De lege ferenda tedy nezbyvá než doporučit změnu právní úpravy.

Rovněž v úpravě výpovědi nájemce z nájmu na dobu neurčitou lze najít určitý nedostatek. Závěr o tom, že nájemce je oprávněn nájem vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, se totiž opírá o obecné ustanovení § 2231 odst. 1 ObčZ. Nabízí se výklad, podle něhož by bylo možné sjednat např. delší výpovědní dobu, neboť by nebyla zkrácena práva nájemce podle ustanovení § 2235 a násl. ObčZ. Takový výklad je ovšem proti smyslu právní úpravy, a proto je třeba trvat na tom, že takové ujednání by bylo nicotným. Nicméně i v tomto ohledu by se nabízelo právní úpravu vylepšit.

Jednou z nejsložitějších otázek bytového práva je problematika výpovědi ze strany pronajímatele. Tato skutečnost vyplývá z toho, že jde o jednostranné ukončení nájmu bytu a nájemce tak přichází o bydlení. Proto právní úprava připouští výpověď ze strany pronajímatele pouze ze stanovených výpovědních důvodů a zároveň klade na pronajímatele určité nároky spočívající v povinnosti poučit nájemce o tom, jakým způsobem by se mohl proti výpovědi bránit.

Pozitivně lze hodnotit skutečnost, že zákon omezuje pronajímatele v možnosti vypovědět nájem na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou pouze na důvody na straně nájemce a veřejný zájem. Pronajímatel tak nemůže nájem na dobu určitou vypovědět z důvodu na jeho straně. Tím je postavení obou smluvních stran v případě nájmu na dobu určitou vyváženo. Jako ne příliš zdařilou lze ovšem hodnotit formulaci výpovědního důvodu na straně pronajímatele pro případ nájmu na dobu neurčitou uvedeného v § 2288 odst. 2 písm. a) ObčZ. Ta vede k výkladovým obtížím a nezdá se být příliš srozumitelná.

Skutečnost, že v právní úpravě lze narazit na poměrně mnoho otazníků, může vyplývat z toho, že občanský zákoník je obrovským dílem obsahujícím přes tři tisíce paragrafů. Proto je autor toho názoru, že ani při sebevětší pečlivosti zákonodárce nebylo možné se určitých nedostatků vyvarovat. Ty lze pravděpodobně nalézt i v jiných oblastech než je nájem bytu. Proto by dle názoru autora bylo vhodné se při úvahách de lege ferenda zaměřit komplexně na jednu oblast a tu se pokusit zdokonalit. Samozřejmě by takovým postupem neměly být opomenuty souvislosti, které má daná

otázka s jinými oblastmi, neboť změnami, které by nebyly promyšlené do všech souvislostí, by právní úprava mohla ještě více utrpět. Na druhé straně pokus o komplexní zásah do celého kodexu by ze stejného důvodu rovněž nebyl rozumný. Úprava zániku nájmu bytu by s ohledem na svou funkci měla podle názoru autora být jedna z prvních, kterou se zákonodárce pokusí zdokonalit. Je ovšem třeba vidět, že vytvořit právní úpravu, která by byla naprosto dokonalá a vyhovovala všem, je nemožné. Vždy bude třeba judikatura, která bude určité dílčí nejasnosti řešit. Na druhé straně je počet sporných otázek již dost velký na to, aby je bylo možné přehlížet. Je tedy do budoucna výzvou pro zákonodárce, aby se tento stav pokusil zlepšit.

Seznam použitých zkratk

ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
TrŘ	Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)
TrZ	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
KS	Krajský soud
NS	Nejvyšší soud
ÚS	Ústavní soud

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní publikace

BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Olomouc: Anag, spol. s r. o., 2014. 182 s. ISBN 978-80-7263-901-4

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 316 s. ISBN 978-80-7478-013-4

HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8

KABELKOVÁ, E. a DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář: [§ 2201 - 2357]*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4

KORECKÁ, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 847 s. ISBN 978-80-7357-637-0

KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, s. r. o., 2014. 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1

LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9

MELZER, F. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 296 s. ISBN 978-80-7400-382-0

SELUCKÁ, M. a HADAMČIK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2014. 1700 s. ISBN 978-80-7478-638-9

Odborné články

BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 23. ročník, č. 3/2015, s. 77-86. ISSN 1210-6410

HOKEŠOVÁ, V. Neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu aneb jak na žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. *Advokátní kancelář Hajduk & Partners* [online]. 3. 7. 2014 [cit. 2016-06-10]. Dostupné na: <http://www.hajduk.cz/neopravenenost-vypovedi-z-najmu-bytu-aneb-jak-na-zalobu-o-prezkoumani-opravnenosti-vypovedi-z-najmu-bytu/>

KREJČÍŘOVÁ, Š. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 18. 12. 2013 [cit. 2016-03-02]. Dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

Judikatura

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 1. června 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. února 2001, sp. zn. 26 Co 513/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. února 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. února 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. prosince 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdo 213/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1359/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2012, sp. zn. 26 Cdo 264/2011.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. srpna 2011, sp. zn. 26 Cdo 1632/2009.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. listopadu 2007, sp. zn. 26 Cdo 3044/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. května 2011, sp. zn. 26 Cdo 2706/2010.

Právní předpisy

Evropská sociální charta ze dne 18. 10. 1961, vyhlášena sdělením ministra zahraničních věcí pod č. 14/2000 Sb.m.s.

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech ze dne 19. 12. 1966, vyhlášen vyhláškou ministra zahraničních věcí ze dne 10. 5. 1976 pod č. 120/1976 Sb.

Nářízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Internetové zdroje

Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze). *Nový občanský zákoník* [online]. Praha, 3. 2. 2012. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014 – k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v NOZ. *Nový občanský zákoník* [online]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-15.pdf>

Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 – k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ. *Nový občanský zákoník* [online]. Dostupné na: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf

Název práce v českém jazyce

Zánik nájmu bytu

Název práce v anglickém jazyce

Apartment Lease Termination

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na zánik nájmu bytu. Cílem práce je analyzovat právní úpravu těch způsobů zániku nájmu bytu, které lze z praktického pohledu považovat za nejdůležitější. Konkrétně se jedná o dohodu, uplynutí doby, výpověď a smrt nájemce. Dalším cílem je identifikovat a poukázat na nedostatky současné právní úpravy a navrhnout jejich vhodné řešení.

Práce se skládá z úvodu, tří částí a závěru. Čerpá z právních předpisů, odborné literatury, judikatury a dalších zdrojů.

První část práce se zabývá obecnou charakteristikou nájmu bytu a jeho zániku. Popisuje právní úpravu a základní rysy nájmu bytu a jeho zániku a provádí třídění jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu.

Druhá část práce postupně rozebírá jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu s výjimkou výpovědi. Nejprve je pozornost věnována dohodě o skončení nájmu bytu, zejména její formě a následkům jejího nedodržení. Dále se zaměřuje na skončení nájmu uplynutím doby a s tím související institut obnovení nájmu. Následuje problematika smrti nájemce a přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti. Posléze jsou jako další možné způsoby skončení nájmu bytu zmíněny splnutí osoby pronajímatele a nájemce, zničení předmětu plnění (bytu) a odstoupení od smlouvy.

Následující část je věnována problematice výpovědi z nájmu bytu. Nejprve je provedena její obecná charakteristika a poté je pozornost věnována výpovědi ze strany nájemce, výpovědi ze strany pronajímatele a problematice výpovědi v souvislosti se změnou vlastnického práva. V rámci rozboru výpovědi ze strany nájemce se práce zabývá výpovědí z nájmu na dobu určitou, výpovědí z nájmu na dobu neurčitou, výpovědí bez výpovědní doby a ochranou pronajímatele proti výpovědi. Nastíněna je také možnost výpovědi ze strany nájemcova dědice. Při analýze výpovědi ze strany pronajímatele se práce nejprve zabývá otázkami, které jsou pro tuto problematiku společné, jako jsou například námitky nájemce proti výpovědi či možnost nájemce podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Poté se zaměřuje na jednotlivé možnosti pronajímatele nájem vypovědět, ať již s tříměsíční výpovědní dobou, dvouměsíční výpovědní dobou či bez výpovědní doby.

V závěrečné části práce jsou zdůrazněny stěžejní otázky a názory autora této práce. Zároveň jsou zhodnoceny možnosti zlepšení právní úpravy.

Abstract

The diploma thesis is focused on the apartment lease termination. The goal of the thesis is to analyse legislation of the ways of apartment lease termination which are the most important in practice. Specifically it includes an agreement, an expiry of the period, a notice and a death of a lessee. Another goal of the thesis is to identify and aim at shortcomings of the current legislation and also to propose their suitable solutions.

The thesis consists of introduction, three parts and conclusion. It draws information from legal regulations, legal literature, case law and other.

The first part of the thesis deals with general characteristics of apartment lease and its termination. The legislation, basic features of apartment lease and its termination are described there and also the classification of the ways of apartment lease termination is done there.

The second part of the thesis describes the ways of apartment lease termination except notice. At first the attention is concentrated on an agreement about apartment lease termination, mainly its form and consequences followed from a breach of the form. Then the thesis is focused on apartment lease termination by expiry of the period and also on renewal of lease which relates to it. Subsequently problems of a death of the lessee and the passage of the lease to members of the lessee's household are mentioned. Finally other ways of apartment lease termination are mentioned, it means a merger of lessor and lessee, a destruction of the subject of performance (apartment) and a withdrawal from contract.

The next part of the thesis deals with a notice from apartment lease. At first a general characteristic is done and then the thesis is focused on the notice from lessee, the notice from lessor and the notice relates to change of an ownership. In the analysis of notice from lessee the thesis deals with notice from the lease for a definite period, notice from the lease for an indefinite period, notice without a notice period and a protection of lessor against notice. The possibility of notice from lessee's heir is also outlined. When the notice from the lessor is analysed the questions which are common for this issue are mentioned firstly, for example defences of lessee against notice or a possibility of lessee to apply a court to review the lawfulness of the notice. Then it is aimed at particular

possibilities of the lessor to terminate the lease by three months' notice, two months' notice or without a notice period.

In the last part of the thesis there are emphasized principal issues and author's opinions. At the same time the possibilities of legislation improvement are evaluated.

Klíčová slova

Zánik nájmu bytu, nájem, výpověď

Keywords

Apartment lease termination, lease, notice